



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 610/11-21/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Beschluss über den Jahresantrag der Gemeinde zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren" im Programmjahr 2024

Sachverhalt:

1. Die Gemeinde Gauting ist wie in den letzten Jahren eine Programmkommune im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der zuvor eingerichteten Städtebauförderungs-Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Stadt- und Ortsteilzentren sollen mit Finanzmitteln aus diesem Programm durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiter entwickelt werden. Im Rahmen dieses Programms werden bei Maßnahmen, die die Kommune durchführt, generell 60 % der förderfähigen Kosten durch Städtebaufördermittel bezuschusst, die übrigen 40 % muss die jeweilige Kommune aufbringen. Die Gemeinde muss spätestens zum 01.12.2023 ihren Jahresantrag über die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ für das Programmjahr 2024 und die Fortschreibungsjahre bei der Regierung von Oberbayern einreichen. Der Gemeinderat muss hierzu darlegen, welche Maßnahmen im kommenden Haushaltsjahr und den Folgejahren umgesetzt werden sollen.
2. Nach einem im November 2023 zwischen der Verwaltung und der Abt. Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern durchgeführten Abstimmungsgespräch wird vorgeschlagen, die nachfolgend beschriebenen Projekte / Maßnahmen im Jahresantrag zum Städtebauförderungsprogramm für das Programmjahr 2024 und die Folgejahre zu berücksichtigen.
 - 2.1 Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2020 durch Beschluss das von den Planungsbüros Beer Bembe Dellinger / München und Fauth / München erarbeitete Bebauungs- und Freiflächenkonzept zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsumfeld von Gauting zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieses Entwicklungskonzept ist der weiteren Konkretisierung der im Bahnhofsumfeld anstehenden städtebaulichen Projekte zugrunde zu legen. Die Abt. Städtebauförderung bei der Regierung von Obb. hat darauf hingewiesen, dass eine Sanierung des Bahnhofsgebäudes mit ergänzenden Umbau-/Neubaumaßnahmen voraussichtlich auch dann förderfähig ist, wenn die Gemeinde Eigentümerin des Objekts bleibt, diese Maßnahmen jedoch durch Private als Erbpachtnehmer durchgeführt werden, da auch dann das Sanierungsziel einer städtebaulich erwünschten Aufwertung dieses Bereichs erreicht wird. Der private Investor muss bei dieser Vorgehensweise (anhand eines von der Regierung von Obb. zur Verfügung gestellten Formulars zur Kostenerstattung) eine detaillierte Gegenüberstellung der gesamten Ausgaben und Einnahmen

men erstellen, die sich aus den am Objekt vorgesehenen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ergeben. Die nach dieser Gegenüberstellung beim Investor verbleibenden sogenannten unrentierlichen Kosten werden dann zu 60 % durch Städtebaufördermittel bezuschusst, die Gemeinde muss die übrigen 40 % tragen. Da diese Kosten, die den Finanzplanungszeitraum betreffen, hinsichtlich ihrer Höhe derzeit nicht bekannt sind, ist es nicht möglich, im aktuell anstehenden Jahresantrag der Gemeinde für 2024 Städtebaufördermittel anzumelden. Diese Maßnahme ist daher bei entsprechender Konkretisierung für eines der nachfolgenden Programmjahre zur Anmeldung bei der Städtebauförderung vorzusehen.

(Anmerkung: In den vergangenen Jahren waren im Jahresantrag der Gemeinde auch für die Umgestaltung des Bahnhofplatzes Städtebaufördermittel angemeldet worden. Diese Maßnahme wird jedoch erst nach Abschluss der in den nächsten Jahren um den Bahnhofplatz anstehenden verschiedenen privaten Bauvorhaben zur Ausführung kommen können; sie kann daher erst nach dem derzeit relevanten Finanzplanungszeitraum, also nach dem Jahr 2027 berücksichtigt werden. Nach aktueller Erläuterung der Regierung von Obb. werden dabei die für die Umgestaltung des Bahnhofplatzes erforderlichen Planungskosten als Baunebenkosten mit bis 18 % pauschal im späteren Zuwendungsantrag als förderfähig berücksichtigt.)

- 2.2 Die Büros von Frau Beer/Städtebau (Beer Bembe Dellinger) und Herrn Fauth/Freiflächenplanung sollen die Gemeinde weiterhin bei der Konkretisierung der Planungen im Bahnhofsumfeld städtebaulich beraten. Damit soll sichergestellt werden, dass die planerischen Leitlinien, die diese Büros für das Bahnhofsareal vorschlagen, bei den anstehenden Bauvorhaben in diesem Gebiet eingehalten werden.
- 2.3 Die Planungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des sog. „Wunderl Hofareals“ an der Starnberger Straße als wichtigem Baustein der weiteren Entwicklung im Zentrum von Gauting sind förderfähig. Nach Abklärung des in diesem Bereich gegenwärtig bereits bestehenden Baurechts soll im nächsten Schritt für dieses Projekt die Verfahrenskoordination durch ein Planungsbüro mit Durchführung einer Bürgerbeteiligung für das Programmjahr 2024 angemeldet werden.
- 2.4 Ähnlich wie für den Bereich des Bahnhofsareals wird auch für den Bereich Ortsmitte von Gauting der Bedarf an Inanspruchnahme städtebaulicher Beratungsleistungen bei baulichen Veränderungen in diesem Gebiet gesehen. Daher soll auch die finanzielle Förderung dieser Beratungsleistungen für das Programmjahr 2024 und die folgenden Jahre zur Städtebauförderung angemeldet werden.
- 2.5 Außerdem wird vorgeschlagen, im Rahmen des sogenannten Projektfonds, der bereits seit dem zeitlich befristeten Sonderprogramm „Innenstädte beleben“ besteht, Stadtmöblierung für die kommenden Jahre bei der Städtebauförderung zur finanziellen Bezuschussung anzumelden.

1. Finanzielle Auswirkungen

NEIN _____ (damit sind die Angaben beendet)

JA (bitte die weiteren Punkte ausfüllen)

1.1. Bei Einzelmaßnahmen:

Gesamtkosten lt. Beschlussvorschlag: _____ Euro

ggf. für Varianten: _____

1.2. Bei Investitionen bzw. jahresübergreifenden Beschaffungen:

Kosten der Gesamtmaßnahme 210.000 Euro

davon

im Jahr 2024 : 90.000 Euro im Jahr 2025 : 40.000 Euro

im Jahr 2026 : 40.000 Euro im Jahr 2027 : 40.000 Euro

1.3. Bei längerfristigen Verträgen:

Laufzeit _____ Monate/Jahre

Gesamtkosten für die Vertragslaufzeit bzw. bei unbefristeten Verträgen für 5 Jahre:
_____ Euro

2. Einnahmen zur anteiligen Finanzierung der einmaligen Kosten:

Folgende Einnahmen werden erwartet

Art der Einnahme: _____

Gesamtsumme: _____ Euro

davon

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

3. Folgekosten

3.1. Durch die Maßnahme entstehen Folgekosten:

NEIN _____

JA, jährlich ca. _____ Euro

Art der Folgekosten: _____

ggf. Kostenaufteilung nach Arten:

3.2. Einnahmen zur Finanzierung bzw. Deckung der Folgekosten

Folgende Einnahmen werden erwartet:

Art der Einnahme: _____ jährliche Summe: _____ Euro

4. Haushaltsmittel

Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA _____ für das Planjahr _____ i.H.v. _____ Euro

HHSt: _____

NEIN _____ Deckungsvorschlag:

Die Deckung kann über

Minderausgaben bei HHSt _____ i.H.v. _____ -Euro

Mehreinnahmen bei HHSt _____ i.H.v. _____ Euro

erfolgen

Die Kosten i.H.v. 210.000 Euro sind im nächsten Haushaltsplan bzw. Finanzplan für die Jahre 2024 - 2027 einzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0552) vom 15.11.2023.
2. Der Gemeinderat erkennt den Bedarf an der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bereich Bahnhofsareal, Bahnhofstraße und Ortsmitte Gauting. Ziel der Durchführung dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung der in diesen Bereichen vorhandenen städtebaulichen und strukturellen Defizite sowie eine Aufwertung und Stärkung der Funktionen und städtebaulichen Qualitäten.

3. Der Gemeinderat fasst daher den Beschluss, für die Gemeinde Gauting die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ im Programmjahr 2024 zu beantragen, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet durch die Gewährung von Städtebaufördermitteln finanziell zu unterstützen.
4. Folgende Projekte sind im Jahresantrag der Gemeinde Gauting für das Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ im Programmjahr 2024 und die anschließenden Fortschreibungsjahre zur Förderung anzumelden und im Haushalt der Gemeinde vorzusehen:

Zeitraum der Durchführung mit Kostenschätzung in EURO:

	2024	2025	2026	2027
Städtebauliche Beratungsleistungen Bahnhofsumfeld Gauting	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Wunderl-Hofareal Starnberger Str.: Verfahrenskoordination mit Bürgerbeteiligung	50.000 €			
Städtebauliche Beratungsleistungen Ortsmitte Gauting	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Projektfonds	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €

Gauting, 15.11.2023

Unterschrift