


Seite 1	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 18/2024 zu TOP Nr. 4</p>	
---------	---	---

Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Zaberfeld hier: weitere Beauftragung der STEG

Antrag zur Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beauftragt die STEG (Stadtentwicklungsgesellschaft) mit der Betreuung von Maßnahmen, die zur Erneuerung und teilweisen Neuordnung des Sanierungsgebiets erforderlich sind. Das Leistungsbild ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

Anlagen:

- Leistungsbild und Honorarangebot

Abstimmungsergebnis:

beschlossen				nicht beschlossen			
Einstimmig				Einstimmig			
Ja		Nein	Enthaltungen	Ja		Nein	Enthaltungen

Sachverhalt:

Mit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm und dem heutigen Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Rahmenbedingungen für den weiteren Fortgang des Verfahrens gegeben.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, auch das weitere Verfahren mit der STEG als kompetenten und zuverlässigen Partner zu beschreiten.

Aus diesem Grund wurde die STEG um die Vorlage eines entsprechenden Honorarangebots gebeten, dieses ist dieser Vorlage beigelegt. Den Vertrag über die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen erhalten Sie nichtöffentlich nachgereicht.

Leistungsbild


Die STEG bietet ein ganzheitliches Leistungsportfolio an, das sich an den städtebaulichen Zusammenhängen der Gemeinde Zaberfeld orientiert. Das Leistungsbild ist dabei modular aufgebaut und setzt sich wie folgt zusammen:

➤ *Beratung und Betreuung der Gemeinde in städtebaulicher und konzeptioneller Hinsicht*

Es wird ein gemeinsames Projektmanagement eingerichtet, um die formulierten, zum Teil übergeordneten Sanierungsziele in konkrete städtebauliche Maßnahmen zu überführen. Wesentlicher Leistungsbestandteil ist dabei eine zügige Durchführung in hoher Qualität.

➤ *Finanzielle Abwicklung auf der Grundlage einer übersichtlichen Sanierungsbuchhaltung*

Im Einzelnen ist darunter die Nachbuchung der von der Gemeinde verauslagten Kosten, die Erarbeitung von Auszahlungsanträgen, die Vorbereitung von Sachstandsberichten bzw. Aufstockungsanträgen und die Erstellung aktueller Kosten- und Finanzierungsübersichten zu verstehen.


Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 18/2024 zu TOP Nr. 4</p>	
---------	---	---

- *Einbeziehung und Beratung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, Mieter und von sonstigen Beteiligten und Interessenten*

Hierunter fällt die Beratung und Motivation der Sanierungsbeteiligten, z.B. hinsichtlich der individuellen Fördermöglichkeiten sowie die Prüfung der jeweiligen Fördervoraussetzungen nach den Vorgaben und Anforderungen von Bund, Land und Gemeinde. Die STEG motiviert die Eigentümer zur Erneuerung von Gebäuden, zur Wahrung des Ortsbildcharakters in städtebaulich angemessener und energetisch sinnvoller Weise und erarbeitet Vereinbarungen, auch nach EStG. Im zukünftigen Sanierungsgebiet sind auch Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist z. B. die Freimachung der Grundstücke zu organisieren sowie Überlegungen zu einer Neuordnung und Neunutzung anzustellen. Weiterhin ist die Beratung und Betreuung von kommunalem Grunderwerb wesentlicher Bestandteil der Beratungsleistung der STEG.

Die STEG bietet, über die üblichen Leistungen eines Sanierungsbetreuers hinaus ergänzend Leistungen an, die erfahrungsgemäß den Sanierungserfolg unterstützen:

- Der Fördermittel-Investitionsnachweis (FIN) ist ein von der STEG entwickeltes Instrument, mit dem die Gemeinde die wirtschaftliche Bedeutung der Sanierung „Ortskern II“ für das regionale Gewerbe darstellen kann. Die bei der STEG erfassten Sanierungsausgaben werden in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für den Standort Zaberfeld ausgewertet und analysiert. Die Analyse der Sanierungsausgaben umfasst private und kommunale Baumaßnahmen hinsichtlich
 - räumlicher Verteilung der beauftragten Unternehmen,
 - Betriebsstruktur der beauftragten Unternehmen,
 - ausgeführter Leistungsbereiche,
 - Investitionen in energetische Maßnahmen und
 - Darstellung wichtiger Kennzahlen.
 Die durchgeführten Baumaßnahmen und Ergebnisse der Analyse werden in einer Broschüre erläutert und dargestellt.
- Die STEG verfügt über ausgebildete Moderatoren und Mediatoren, die eine Vor-Ort-Veranstaltung im Zuge der Sanierungsdurchführung zum Erfolg machen. Es können dabei vielfältige Beteiligungsformate zum Einsatz kommen (bspw. Stadtpaziergänge, Planungswerkstätten, Ergebnis-Cafés).
- Eine Online-Beteiligungsplattform für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ kann auf Wunsch eingerichtet werden. Die Webseite wird nach Beauftragung freigeschaltet und kann direkt zur Ansprache und Aktivierung vor Ort verwendet werden. Hierüber finden interessierte Bürger und Akteure weitere Informationen und sind aufgerufen frühzeitig Bedarfe, Hinweise und Ideen mitzuteilen. Die Möglichkeit der Teilhabe von Beginn an fördert die Motivation der Beteiligten in der Aufwärmphase.
- Durch das im Unternehmen vorhandene Know-how ihrer Energieberater ist die STEG in der Lage die angestrebte jährlichen CO₂-Einsparung bei Gebäudemodernisierungen oder bei Ersatzneubauten zu erheben. Das Land beabsichtigt künftig über die jährlichen Sachstandsberichte entsprechende Aussagen einzuholen. Die Eigentümer erhalten über einen von der STEG erstellten energetischen Gebäudesteckbrief nicht nur Hinweise auf eine sinnvolle energetische Sanierung der Bausubstanz, sondern auch auf die Vorteile unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Vorgehensweise.
- Über die interne Planungsabteilung kann die STEG umfassend in städtebaulichen Fragen beraten, insbesondere bei der Durchführung und Betreuung von Wettbewerben und Vergabeverfahren.

Seite 3	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 18/2024 zu TOP Nr. 4</p>	
---------	---	---

- Die STEG unterstützt die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Doppik-Buchhaltung bei der Einstufung von Einzelprojekten in investive oder konsumtive Maßnahmen. Ein eigens entwickelte übersichtliche Auswertung gibt hierüber Auskunft.

Honorarangebot

Eine Beauftragung der STEG erfolgt auf der Grundlage eines Vertrags über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen, der nach Bedarf und in Abstimmung mit der Gemeinde im Verlauf der Sanierung konkretisiert werden kann. Es wird eine jährliche Kündigungsklausel vereinbart.

Die STEG bietet ein ganzheitliches Leistungsportfolio an, das sich an den städtebaulichen Zusammenhängen der Gemeinde Zaberfeld orientiert. Das Angebot ist dabei modular aufgebaut. Hinsichtlich der Aufgaben der städtebaulichen und konzeptionellen Beratung und Betreuung der Gemeinde sowie für das Finanzmittelmanagement wird eine jährliche Pauschale angeboten. In dieser Pauschale sind sämtliche Nebenkosten einschließlich Reisekosten und Kosten für allgemeine Verwaltungsarbeiten enthalten.

Einzelne Arbeitsvorgänge, wie z.B. die Betreuung eines privaten Eigentümers zur Erneuerung seines Gebäudes, werden grundstücks- bzw. gebäudebezogen von der Gemeinde veranlasst. Hierzu wird ein erfolgsbezogenes Honorar vorgeschlagen, welches das gemeinsam formulierte Ziel (z.B. das modernisierte Gebäude) in den Vordergrund stellt. Die STEG übernimmt dabei die Verantwortung im Sinne einer ergebnisorientierten Vorgehensweise.

Haushaltsmittel sind in Höhe von 25.000,-- € in den Haushaltsplan 2024 eingestellt.

03.04.2024	Bürgermeisterin Diana Danner