

Vorlage Nr.: BV/041/2025

öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	12.06.2025		N			
Rat	Entscheidung	19.06.2025		Ö			

Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht in der Städtebauförderung

Anlage:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Kostensteigerungen
Bezug: Vorlagen Nr. 0026/2023

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die Stadt Soltau ist mit Bewilligungsbescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung im Oktober 2021 in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden. Das Gebiet mit 27 ha umfasst die Soltauer Kernstadt. Basis für die Antragstellung war das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches die Stadt 2019 erarbeitet hat. Im Nachgang wurde die Vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt.

Die vom Rat im Jahr 2020 beschlossene VU inklusive der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) vom 27.03.2020 ist die Basis für die umzusetzenden bzw. die bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen. Das Konzept behandelt die vorhandenen städtebaulichen Missstände und zeigt wesentliche Gestaltungsmaßnahmen zu deren Beseitigung auf.

Im März 2023 fand die erste Fortschreibung der KoFi statt (Nr. 0026/2023). Neu aufgenommen wurden die Kosten für den Ankauf der Gebäude in der Burg sowie deren Rückbau.

Die Planung und Umsetzung des Gesamtprojektes entwickeln sich fort. Daher ist es sinnvoll und notwendig, die KoFi fortzuschreiben. Zudem verlangt der Fördermittelgeber eine derartige Fortschreibung, um die Umsetzung des Projektes sowie die Kosten zu überwachen und sicherzustellen, dass das Projektziel erreicht wird.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) hat im August 2024 mit einem Schreiben an alle Kommunen, die Städtebauförderungsmittel beziehen, Hinweise zur Fortschreibung der KoFi gegeben. Dort wird auf die Erforderlichkeit der Fortschreibung und Konkretisierung der KoFi hingewiesen. Es liegt in kommunaler Verantwortung, den Fortschreibungsbedarf fortlaufend zu

überprüfen und die KoFi auf dem Stand der Planung zu halten. Fortschreibungsbedarf besteht bei wesentlichen Änderungen, grundsätzlich sollte alle 5 Jahre eine Fortschreibung erfolgen. Die Fortschreibung der KoFi ist maßgeblich für die weitere Förderung des Projektes.

Das ISEK und die VU wurden nunmehr durch die 2024 erstellten Rahmenpläne für die Fußgängerzone und das Rathausquartier ergänzt. In den Rahmenplanungen wurden die Einzelmaßnahmen konkretisiert und die jeweiligen Kosten ermittelt und den Kostenkategorien zugeordnet. Durch diese Zuordnung kommt es zu Kostenverschiebungen. Sie ergeben sich aber auch durch die Priorisierung der Maßnahmen. Der Großteil der Mittel wird für die Schlüsselmaßnahme „Sanierung und Umgestaltung der Fußgängerzone“ eingeplant. Die gestiegenen Baukosten finden ebenfalls Berücksichtigung und erhöhen somit die Gesamtinvestition. Neue Einzelmaßnahmen wurden nicht aufgenommen.

Der Vergleich zwischen Werten aus der Beschlussfassung in 2019, den angepassten Daten der KoFi 2023 und der Aktualisierung in 2025 ist in den folgenden Tabellen dargestellt.

Sanierung der Soltauer Kernstadt – Städtebauförderung Lebendig Zentren				
	2019	2023	2025	Delta
		1. Fortschr.	2. Fortschr.	2025 zu 2023
Förderfähige Kosten in EUR	4.665.300,00	5.163.000,00	8.733.000,00	3.570.000,00
Förderung in EUR*	3.110.200,00	3.442.000,00	5.822.000,00	2.380.000,00
Eigenanteil in EUR*	1.555.100,00	1.721.000,00	2.911.000,00	1.190.000,00

*2/3 von Bund und Land; 1/3 Eigenanteil der Kommunen

Sanierung der Soltauer Kernstadt – Städtebauförderung Lebendig Zentren				
	2019	2023	2025	Delta
		1. Fortschr.	2. Fortschr.	2025 zu 2019
Förderfähige Kosten in EUR	4.665.300,00	5.163.000,00	8.733.000,00	4.067.700,00
Förderung in EUR*	3.110.200,00	3.442.000,00	5.822.000,00	2.711.800,00
Eigenanteil in EUR*	1.555.100,00	1.721.000,00	2.911.000,00	1.355.900,00

*2/3 von Bund und Land; 1/3 Eigenanteil der Kommunen

Im Ergebnis bewirken die Baukostensteigerungen eine Erhöhung der Investitionssumme von EUR 5.163.000,00 auf EUR 8.733.000,00. Gegenüber der Beschlussfassung aus 2019 erhöht sich der Eigenanteil um rd. TEUR 1.356, aus 2023 um TEUR 1.190. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der Programmanmeldung für das Jahr 2026 eine Erhöhung der Förderung auf 90 % von den förderfähigen Kosten evtl. erreicht werden kann. Dies ist möglich, solange sich die Stadt Soltau in der Haushaltssicherung befindet.

Ausführungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)

Die KoFi gibt Auskunft über die entstehenden Kosten der Sanierungsmaßnahmen und deren Deckung. Dazu werden Einzelmaßnahmen zusammengefasst und gegliedert. Eine nachvollziehbare Kosten- und Finanzierungsübersicht ist eine wichtige Voraussetzung für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung. Darüber hinaus dient sie der Koordination von Investitionen während der gesamten Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

Die KoFi wurde mit Bezug auf die Kostenkategorien der Städtebauförderung erstellt. Nach fünf Jahren im Programm und mit Fertigstellung der Rahmenplanungen ist festzustellen, dass die genehmigte KoFi nicht mit der Planung und der Realisierung der tatsächlichen Einzelmaßnahmen konform ist. Eine Anpassung ist daher zwingend erforderlich.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Durch diesen Beschluss entstehen für die Stadt zunächst keine Kosten, da es sich um die Erklärung der Bereitschaft handelt, die Eigenmittel für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung zu stellen.

In den später für die konkrete Umsetzung der Maßnahmen folgenden Beschlüssen (z.B. Vergabeentscheidungen) werden Aussagen zur notwendigen Finanzierung getroffen. Für die künftigen Haushaltsplanungen sind entsprechende investive Aus- und Einzahlungen einzuplanen.

3. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Sanierung der Soltauer Kernstadt“ wird um die geschätzten Kostensteigerungen fortgeschrieben.

Der durch Einnahmen und durch die Städtebauförderungsmittel nicht gedeckte Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme – zurzeit max.

EUR 2.911.000,00 – wird zur Verfügung gestellt. Die Aus- und Einzahlungen für die Sanierung im Teilhaushalt 01.2 entsprechend einzuplanen.