



**Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr. <b>20-25/4753</b>	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl  
61 - Stadtplanung - Herr Hofmann, Tel. 1 69-43 60

Datum  
18.04.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständigkeiten
<b>Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss</b>	<b>03.05.2023</b>		3 1 = Anhörung
<b>Rat der Stadt</b>	<b>15.06.2023</b>		4 2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung 3 = federführende Vorberatung 4 = Entscheidung

Betreff

## **Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt

1. die Festlegung eines Sonderfördergebietes der Städtebauförderung als Stadumbaugebiet gemäß § 171b BauGB für die Stadtteile südlich des Rhein-Herne-Kanals, Horst und Teile von Scholven gemäß Anlagen 1a und 1b,
2. die unter Punkt 2 „Ziele der Maßnahme“ genannten Ziele der Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen,
3. die Durchführung der beschriebenen Einzelmaßnahmen und das Konzept zur Umsetzung gemäß Punkt 3 „Maßnahmenbeschreibung und räumliche Strategie“,
4. die Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung des Konzeptes gemäß Punkt 4 „Gebietsabgrenzung“.

Der Beschluss Nr. 3 steht unter dem Vorbehalt, dass

- die entsprechenden Zuwendungsbescheide vorliegen und
- die Stadt Gelsenkirchen zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen in der Lage ist, den jeweiligen Eigenanteil zu finanzieren.

Karin Welge

Problembeschreibung / Begründung

### **1. Ausgangssituation**

Die Bevölkerungszahl in Gelsenkirchen war in den letzten Jahrzehnten stark rückläufig. Die hierdurch entstandenen hohen Wohnungsleerstände sorgen für niedrige Mieten und ein hohes wirtschaftliches Investitionsrisiko auf dem Wohnungsmarkt. Hier-

durch bleiben notwendige Investitionen in Neubau und Modernisierung aus. Im Ergebnis weist Gelsenkirchen eine hohe Anzahl an so genannten Problemimmobilien<sup>1</sup> auf und ist Ziel von Armutszuwanderung - insbesondere aus dem Bereich EU-Ost. Die Verwaltung unternimmt bereits heute an unterschiedlichen Stellen Anstrengungen, um gegen Problemimmobilien vorzugehen und arbeitet hierzu interdisziplinär zusammen. Dies betrifft unter anderem die Themenfelder Integration, Recht und Ordnung, Stadtplanung und Bauordnung.

Als ein Modellprojekt der Stadtplanung wird das Quartier rund um die Bochumer Straße in einer Kombination aus städtebaulichem Sanierungsrecht, dem Einsatz von Städtebauförderung und durch die immobilienwirtschaftliche Intervention der eigens hierfür 2011 gegründeten Stadterneuerungsgesellschaft (SEG) revitalisiert. Gemeinsam mit der SEG und der ggw wird außerdem seit 2017 (bis 2024) das Modellvorhaben Problemimmobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 12 Mio. Euro umgesetzt. Die guten Erfolge dieser beiden Maßnahmen haben zwar lokal zu einer Beruhigung der Wohnsituationen geführt und sogar landesweit Aufmerksamkeit erregt, andererseits konnten sie noch nicht zu einer quantitativen Konsolidierung des Wohnungsmarktes führen.

In den Jahren 2021 bis 2022 hat sich die Stadtverwaltung um eine Fortführung und Ausweitung der laufenden stadtplanerischen Maßnahmen bemüht. Hierfür wurden die vorhandenen Datengrundlagen vertieft und räumliche Analysen durchgeführt. In gemeinsamen Workshops und Planungsgesprächen mit dem Land sowie internen und externen Fachexperten wurde ein Konzept entwickelt, welches durch Bund und Land unterstützt wird. Im Ergebnis haben Stadt und Land im November 2022 die *„Gemeinsame Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft verbunden mit der Einrichtung eines Sonderfördergebietes Gelsenkirchen zur Beseitigung von Wohnungsüberhängen und Problemimmobilien in der Stadt Gelsenkirchen“* (kurz: „Zukunftspartnerschaft“ bzw. „ZP“) unterzeichnet, um den beschriebenen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen (Anlage 2). Sie bildet den verbindlichen Rahmen für einen langjährigen Einsatz von Städtebaufördermitteln und Mitteln der Wohnraumförderung zu besonderen, auf die Problemlagen Gelsenkirchens angepassten, Konditionen.

## **2. Ziele der Maßnahme**

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und Herausforderungen haben Stadt und Land die nachfolgenden Ziele für eine umfassende Stadtumbaumaßnahme definiert. Diese leiten sich aus den räumlich-fachlichen Erkenntnissen der Verwaltung, dem bereits beschlossenen Handlungskonzept Wohnen (Drucksache Nr. 14-20/8513), dem Wohnungsmarktbericht 2021 (Drucksache Nr. 20-25/2818) und dem Gesamtstädtischen Räumlichen Strukturkonzept (RSK) (Drucksache Nr. 14-20/6193) ab und sind, wie im Folgenden dargestellt, in der Vereinbarung über die Zukunftspartnerschaft festgehalten:

### **Wohnungsmarkt bereinigen**

Das insgesamt niedrige Mietniveau bietet zu geringe Investitionsanreize in den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt. Die Stadt Gelsenkirchen hält eine Marktbereinigung durch einen Rückbau von Wohnungen zur Reduzierung des auf derzeit 9.000 Wohneinheiten geschätzten Wohnungsüberhangs für nötig. Ziel ist es, in den nächsten 10

---

<sup>1</sup> Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht (BBSR 2017).

Jahren 3.000 Wohneinheiten niederzulegen und eine Anpassung der städtischen Infrastrukturen vorzunehmen.

### **Problemimmobilien beseitigen**

Der Stadt Gelsenkirchen sind momentan etwa 500 Problemimmobilien bekannt, die sich negativ auf ihr Umfeld auswirken. Besonders problematisch wird seitens der Stadtverwaltung bewertet, dass inzwischen auch in bisher unauffälligen, mittel-schichtgeprägten Quartieren immer mehr Problemimmobilien entstehen, zu Nachbarschaftskonflikten führen und das Ausbleiben von Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Umfeld verursachen. Die Stadt Gelsenkirchen wendet bereits heute das vorhandene rechtliche Instrumentarium gegen Eigentümerinnen und Eigentümer an, die ihre Immobilien verwahrlosen lassen. Dies wird im Rahmen dieser Zukunftspartnerschaft weiter intensiviert.

### **Wohnqualität schaffen**

Damit mehr Menschen in Gelsenkirchen dauerhaft wohnen bleiben, muss in der Stadt mehr qualitativ hochwertiger Wohnraum in guten bzw. sehr guten Wohnlagen entstehen. Hierzu sind Anreize für Bestandssanierung, Rückbau und Neubau zu schaffen, da die schlichten Bestände der Nachkriegszeit kein ausreichendes Potenzial für qualitativ hochwertige Verbesserungen im Bestand aufweisen, sondern stattdessen durch Neubau ersetzt werden müssen.

### **Strategische Stadtentwicklung angehen**

Der Rückbau soll vor allem in Quartieren erfolgen, in denen Substanz- oder Funktionsschwächen vorliegen. Zudem ist der Stadtumbau in Gelsenkirchen mit einer Aufwertungsstrategie, auch im öffentlichen Raum, zu verbinden, um den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt eine Entwicklungsperspektive zu bieten, damit sie in Gelsenkirchen wohnen bleiben und Eigentümerinnen und Eigentümer eine lohnende Investitionsperspektive an einem aufgewerteten Standort erhalten.

Die Aufwertungsstrategie soll in vergleichsweise attraktiven Wohnquartieren mit Verbesserungspotenzialen ansetzen, um sie zu stärken und um „Bleiberäume“ zu schaffen. Rückbau soll soweit wie möglich zusammenhängend in Wohnvierteln mit geringer Wohnqualität und Substanz- oder Funktionsmängeln erfolgen, um Infrastrukturnutzung und -kosten zu optimieren. Gleichzeitig können die dort gewonnenen Freiflächen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes für die verbleibenden Bestände unter Berücksichtigung einer geringen Folgekostenbelastung für die Stadt Gelsenkirchen und für Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel genutzt werden.

### **Kommunale Strategie**

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele ergänzen sich mit einer fokussierten und langfristig aus dem Räumlichen Strukturkonzept der Stadt Gelsenkirchen abgeleiteten kommunalen Stadtentwicklungsstrategie mit den folgenden Zielen, für die die Stadt Gelsenkirchen Sorge trägt:

- Nach innen entwickeln
- Grüne Räume stärken
- Klimawandel und Klimaschutz gestalten
- Starke Orte strahlen lassen
- Stabile und lebendige Wohnquartiere schaffen
- Zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnraumversorgung bieten
- Wirtschaftsstandorte gestalten
- Innovationen fördern

### **3. Maßnahmenbeschreibung und räumliche Strategie**

Durch die Zukunftspartnerschaft bietet sich die Chance, die quantitative Reduzierung von Wohnungsüberhängen zur Wohnungsmarktkonsolidierung und die Beseitigung von akuten Problemlagen mit einer gleichzeitigen Schaffung von Wohnungsqualitäten durch Wohnumfeldmaßnahmen, Neubau und der nachhaltigen Aufwertung von Wohnungsbeständen zu kombinieren.

Dies kann nur in Zusammenarbeit zwischen privaten Immobilieneigentümern, öffentlichen Unternehmen wie der ggw und SEG und der Stadtverwaltung erfolgen. Aus diesem Grund erfolgt die Finanzierung aus einer Kombination aus Städtebauförderung mit dem Fokus auf öffentliche Maßnahmen und der Wohnraumförderung für private Maßnahmen.

#### **Städtebauförderung**

Als Maßnahme der öffentlichen Hand soll insbesondere die Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Wohngebäuden erfolgen. Die Definitionen „nicht zukunftsfähig“ kann sich sowohl auf den Gebäudezustand (z.B. erheblicher Sanierungsstau, bauliche Mängel und Missstände) als auch auf die Lage (z.B. stark durch Immissionen beeinflusst) beziehen.

Hierzu werden bebaute Grundstücke zunächst erworben und eine Nachnutzung festgelegt. Bezüglich der Nachnutzung handelt es sich stets um Einzelfallentscheidungen. In einem ersten Schritt wird eine Ortsanalyse durchgeführt. Es wird unterschieden zwischen Lagen, die zukünftig nicht mehr oder in geringerem Umfang dem Wohnen dienen sollen und Lagen, in denen das Wohnen gestärkt werden soll. Im zweiten Schritt erfolgt bei den jeweiligen Gebäuden die Modernisierung, eine Umnutzung oder der Rückbau, wobei der Gebäudezustand aber auch die städtebauliche Bedeutung, übergeordnete Planungen und Klimaaspekte (wie der Erhalt „grauer Energie“, der Bausubstanz) in das Nachnutzungskonzept einfließen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Modernisierung nicht direkt Bestandteil der Städtebaufördermaßnahme „Zukunftspartnerschaft“ ist. Die Gebäude können innerhalb der Maßnahme gesichert werden. Eine spätere Modernisierung kann dann entweder über andere Finanzierungsquellen (z.B. Wohnraumförderung) oder nach einer Vermarktung durch Private erfolgen.

Diese Maßnahmen der Städtebauförderung konzentrieren sich auf die Stadtteile, in denen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt besonders augenscheinlich sind. Dies betrifft das gesamte Stadtgebiet südlich des Rhein-Herne-Kanals (administrative Grenzen der Stadtbezirke Mitte und Süd) sowie den Stadtteil Horst als Schwellengebiet in seinen administrativen Grenzen. Aufgrund der besonderen Herausforderungen und der unmittelbaren Nähe zur Schwerindustrie wird das Maßnahmenggebiet um Teilgebiete des Stadtteils Scholven im Stadtbezirk Nord ergänzt (siehe Anlage 1a und 1b). Ein Städtebaufördergebiet in derartiger Größe stellt ein Novum dar und ist durch eine Ausnahmeregelung des Landes ermöglicht worden.

#### **Wohnraumförderung**

Die privaten Maßnahmen der Wohnraumförderung, welche vorrangig auf eine qualitative Erneuerung des Wohnungsangebotes abzielen, können im gesamten Stadtgebiet umgesetzt werden. Hierbei soll zum einen die Modernisierungsförderung für Selbstnutzer deutlich ausgeweitet und verbessert werden und zum anderen der Abbruch von Gebäuden in Kombination mit Neubau im sozialen Wohnungsbau gestärkt werden. Details werden in einem Erlass des Landes veröffentlicht, der zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vorliegt.

### **Räumliche Strategie**

Räumlich ist vorgesehen, bei den Maßnahmen der Zukunftspartnerschaft zum einen integrierte Quartiersentwicklungen ganzheitlich anzugehen und zum anderen kleinteilige Maßnahmen umzusetzen.

Die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen bedeutet, dass einzelne Gebäude erworben und modernisiert oder beseitigt werden. Hierbei kann es sich entweder um besonders problematische Gebäude handeln, die aus diesem Grunde eine besondere Beachtung erfahren oder um Gebäude, bei denen ein Erwerb mit geringem Aufwand möglich ist, z. B. durch ein Verkaufsangebot des Eigentümers oder durch das Ausüben von Vorkaufsrechten. Diese Maßnahmen bieten den Vorteil, dass sie verhältnismäßig schnell und flexibel umsetzbar sind. Lokal führen sie zu einer Verbesserung der Wohnsituation und in der Summe wird hierdurch der Bestand nicht zukunftsfähiger Wohnungen im Sinne des Gesamtkonzeptes reduziert.

Die Umsetzung integrierter Quartiersentwicklungen ist aufwändiger und bedarf längerer Vorbereitung. Hier kann die Verwaltung an den bestehenden und in Planung befindlichen Stadterneuerungs- oder Sanierungsgebieten anknüpfen. Es sollen jedoch auch weitere Quartiere in den Fokus genommen werden. Hier werden ausgehend von einer lokalen Problemlage ein städtebauliches Ziel definiert und entsprechende städtebauliche Instrumente eingesetzt. Hierbei sollen einerseits Wohnquartiere als so genannte „Bleiberäume“ gestärkt und aufgewertet und andererseits Rückbau und Umnutzung in Wohnvierteln mit geringer Wohnqualität und Substanz- oder Funktionsmängeln forciert werden. Auswahlkriterien sind vorhandene Planungen (wie städtebauliche Entwicklungskonzepte, der RFNP oder das RSK), die gesamtäumliche Lage in der Stadt, die Beeinträchtigung von Immissionen, die baulichen Zustände der Bestandsgebäude und vieles mehr.

### **Wohnungsbauoffensive in Baulücken**

Durch die Vermarktung und Bebauung von Baulücken mit Wohnimmobilien oder Sanierung von erhaltenswerten, wirtschaftlich sanierungsfähigen Problemimmobilien mit sehr guter Architektur- und Nutzungsqualität soll der Wohnungsmarkt kleinteilig aufgewertet und innovativen Konzepten Vorschub geleistet werden.

Besonderer Anreiz für Käuferinnen und Käufer besteht darin, dass besondere qualitative Auflagen (zum Beispiel bezogen auf die Architektur- und Nutzerqualität) preis mindernd bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden können. Die Wertungskriterien im Rahmen der Konzeptvergaben sollen sich an den übergeordneten Zielen der „Neue Leipzig-Charta“ orientieren.

### **Bauplanungs- und Ordnungsrecht**

Die Stadt bedient sich schon heute verschiedenster Maßnahmen aus dem Bauplanungs- und Ordnungsrecht. Dies dient dazu, unseriöse Immobilienbewirtschaftungen zu unterbinden und teils kriminelle Geschäftsstrukturen zu durchbrechen.

In Bezug auf die Maßnahmen der Zukunftspartnerschaft dient der Einsatz des Ordnungsrechts dazu, Bewegung in den Immobilienmarkt zu bringen. Erst wenn Eigentümer von Problemimmobilien keinen Gewinn mehr erzielen können, werden sie auch bereit sein zu verkaufen.

Dazu gehören u.a. Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote, Sanierungsrecht, Stadtumbaumaßnahmen, Nutzungsuntersagungen, Beseitigungsanordnungen, Instandsetzungsanordnungen, Anwendung des Wohnraumstärkungsgesetzes mit Unbewohnbarkeitserklärungen oder Räumungsverlangen. Gegenüber Dritten wird diesbezüglich eine offensive Kommunikation stattfinden, die Immobilienbesitzern

klarmacht, dass unseriöse Bewirtschaftungen geahndet werden. Dies sorgt im Umkehrschluss auch für ein investitionsförderndes Umfeld für seriöse Käufer.

### **Sozialplan**

Ein derartiger Eingriff auf den Wohnungsmarkt hat soziale Auswirkungen. Zum einen für direkt Betroffene und zum anderen für Wohnungssuchende. Die Zielgröße des Leerstands von rund 5 % bietet jedoch noch immer die hohe Anzahl von rund 6.000 leerstehenden Wohnungen, so dass es hier nicht zu größeren Angebotsdefiziten oder deutlichen Mietpreissteigerungen kommen wird. Der Rückbau soll im Wesentlichen in Segmenten erfolgen, die einem angemessenen Wohnstandard nicht entsprechen und ohnehin nicht vermietet werden sollten. Für direkt Betroffene muss ein bedarfsorientiertes und sozialverträgliches Umzugsmanagement organisiert werden.

### **Expertengremium**

Die Umsetzung des Rückbauprogramms soll durch ein Expertengremium mit Vertreterinnen und Vertretern aus kommunaler Planungspraxis, angewandter Stadtentwicklungsforschung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren (z.B. Quartiersarchitekten, Finanz- und Fördermittelgeber) begleitet werden. Empfehlungen, Vorschläge und Handreichungen des Fachbeirats fließen in die Umsetzung ein und werden im Sinne eines reflexiven, lernenden Prozesses mit diesem rückgekoppelt.

### **Strategisches Vorgehen**

Die Umsetzung der immobilienwirtschaftlichen und baulichen Einzelmaßnahmen soll in einer Kooperation mit SEG und ggw erfolgen. Hierbei sollen die Unternehmen mittelfristig jeweils im Bereich ihrer Kernkompetenzen eingesetzt werden: Die SEG im Bereich Stadterneuerung/Städtebauförderung und die ggw im Bereich Wohnraumversorgung/Wohnraumförderung. Entsprechende Mittel werden an die Unternehmen weitergeleitet.

In der Startphase der Maßnahme wird auf bestehende Strukturen zurückgegriffen. So werden durch die ggw und SEG bereits Gebäude erworben, um eine schnellstmögliche Umsetzung zu gewährleisten. Parallel hierzu wird der Antrag zur Städtebauförderung gestellt und es wird eine verwaltungsinterne Arbeitsstruktur geschaffen. Der maßgebliche Teil der Maßnahmen, finanziert durch Städtebauförderung, soll langfristig durch die SEG durchgeführt werden, die sich entsprechend verstärken wird.

Die Laufzeit der Maßnahme soll laut Förderaussage rund 10 Jahre betragen.

## **4. Gebietsabgrenzung**

Zur förmlichen Festlegung des Sonderfördergebietes ist die Gebietskulisse als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB räumlich abzugrenzen und zu beschließen.

Das Gebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet südlich des Rhein-Herne-Kanals (administrative Grenzen der Stadtbezirke Mitte und Süd), den Stadtteil Horst in seinen administrativen Grenzen und Teilbereiche des Stadtteils Scholven im Umfeld der Feldhauser Straße im Stadtbezirk Nord. Die Gebietsabgrenzungen sind den Anlagen 1a und 1b zu entnehmen.

## **5. Finanzierung und Förderverfahren**

Grundlage für die Fördermittelbeantragung während der Programmlaufzeit ist die gemeinsame Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen vom 17. November 2022.

In einem ersten Schritt wurden insgesamt 10 Mio. Euro Städtebaufördermittel für die Jahre 2023 und 2024 mit einem Fördersatz von 90 % zugesagt. Diese können in dem noch zu beschließenden Sonderfördergebiet „Gelsenkirchen-Süd, -Horst und -Scholven“ eingesetzt werden. Die Mittel sollen je nach Erfolg sukzessive und bedarfsgerecht erhöht werden. Zudem werden weitere, nicht über Förderung refinanzierbare Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 5 % der Gesamtkosten (z. B. Umzugskosten, Entschädigungen) entstehen. Im Haushaltsjahr 2023 stehen konsumtive Mittel von rd. 1,1 Mio. Euro bereit; weitere Haushaltsermächtigungen wären im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung bereitzustellen. Für die Jahre 2024 ff. wären die erforderlichen Haushaltsermächtigungen im Wege des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2024 in Ansatz zu bringen.

Die resultierenden Personalmehrbedarfe befinden sich aktuell noch im Abstimmungsprozess und können daher noch nicht seriös beziffert werden. Sie sind aufgrund der pauschalierten Förderung zunächst auch pauschal im Gesamtbetrag enthalten. Die schlussendlich innerhalb der Stadtverwaltung und der SEG entstehenden Personalkosten sollen jedoch ebenfalls anteilig über die Städtebauförderung refinanziert werden können. Details hierzu werden jedoch erst im Rahmen der Bewilligung durch das Land festgesetzt.

Bereits in 2023 entstehende Personalmehrbedarfe würden im Rahmen der Gesamtbewirtschaftung des Personalhaushalts abgewickelt; für die Jahre 2024 ff. wären entsprechende Ansätze im Wege des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2024 aufzugreifen.

Zusätzlich sollen der Stadt stadtweit Sonderkonditionen in der Wohnraumförderung angeboten werden, mit dem Ziel, dass sich auch Wohnungsbaugesellschaften und Private an der Zukunftspartnerschaft beteiligen. Dies geschieht durch eine Veränderung des Wohnraumförderungsprogramms mit dem Ziel, dass Unternehmen einerseits Wohnungen zurückbauen und andererseits neue Wohnungen bauen. Zudem werden durch eine Veränderung der RL Mod (Richtlinie Modernisierungsförderung) zugunsten der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum weitere Fördermöglichkeiten geschaffen. Diese Mittel werden direkt von der NRW.Bank an Unternehmen und Private ausgezahlt und belasten nicht den städtischen Haushalt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Grundstücke veräußert wird oder in den Bestand von SEG oder ggw übergeht. Somit entstehen keine Folgekosten für die Stadt. Sollten Grundstücke für öffentliche Zwecke durch die Stadt übernommen werden, könnten Folgekosten entstehen. Diese sind derzeit nicht planbar und wären zukünftig gesondert darzustellen.

**Finanzielle Belastungen: ja**

<b>1) Gesamtkosten der Maßnahme (inkl. anteiliger Personalkosten)</b> (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	<b>11.666.666,00</b>	<b>€</b>
a) Zuschüsse Dritter gesichert durch Bewilligungsbescheid/Vertrag etc.:	<b>10.000.000</b>	<b>€</b>
b) Eigenfinanzierungsanteil	<b>1.666.666</b>	<b>€</b>
<b>2) Investive Maßnahmen</b>		
Die Finanzierung der Maßnahme ist wie folgt gesichert durch Veranschlagung im investiven Teil des Finanzplans: Finanzstelle: Jahr Jahr		
		<b>€</b>
		<b>€</b>
<b>Konsumtive Maßnahmen</b>		
Zur Finanzierung der Maßnahme sieht der Haushaltsplan 2023 folgende konsumtive Veranschlagung vor:		
Produktgruppe: PN 5102 - Räumliche Planung - Ertragsart: Zuwendungen und allgemeine Umlagen		
mit	<b>1.000.000,00</b>	<b>€</b>
Jahr 2024	<b>1.500.000,00</b>	<b>€</b>
Jahr 2025	<b>2.500.000,00</b>	<b>€</b>
Jahr 2026	<b>3.000.000,00</b>	<b>€</b>
		<b>€</b>
Produktgruppe: PN 5102 - Räumliche Planung - Aufwandsart: Transferaufwendungen		
mit	<b>1.111.000,00</b>	<b>€</b>
	<b>0</b>	
Jahr 2024		<b>€</b>
Jahr 2025	<b>1.667.000,00</b>	<b>€</b>
Jahr 2026	<b>2.777.000,00</b>	<b>€</b>
	<b>3.333.000,00</b>	<b>€</b>
In 2023 wären die erforderlichen Mehrbedarfe im Rahmen der unterjährigen Haushaltsbewirtschaftung bereitzustellen; für die Jahre 2024 ff. wären zum Haushalt 2024 entsprechende Mehrbedarfe anzumelden.		
<b>3) Folgekosten</b>		
a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil		<b>€</b>
b) sächliche Folgekosten (Unterhaltung/Abschreibung des Objekts) je Jahr, Leasing		<b>€</b>
c) Betriebskosten je Jahr		
d) Personelle Folgekosten je Jahr		

Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
<b>ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>€</b>
<b>4) Bilanzielle Auswirkungen</b>	<b>nein</b>

**Klimarelevanz: ja**

Diese Maßnahme ist der städtebaulichen Innenentwicklung zuzuordnen. Sie dient dem effizienten Umgang mit der Ressource „Boden“.

**Anlagen**

Anlagen 1a und 1b

Räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB

Anlage 2

Vereinbarung über die Zukunftspartnerschaft

