

Sitzungsvorlage DS 2007/407

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **29.10.2007**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.22

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 07.11.2007

Gemeinderat

öffentlich am 26.11.2007

Sanierungsmaßnahmen "Oberstadt II und III"

- Förderrahmenverlängerung bis zum 31.12.2008
- Vorlage vorläufige Abrechnung "Oberstadt II zum 31.12.2007"
- Wertersatz für Grundstücke im Sanierungsvermögen
- Verfahren und Abgrenzungsvorschlag Neuantrag "Oberstadt III"

Bezug: Vorinformation Technischer Ausschuss am 02.05.2007

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zur Verlängerung des Förderrahmenzeitraumes bis zum 31.12.2008 und zur Vorbereitung der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Oberstadt II wird zur Kenntnis genommen.
2. Wertersatz für Grundstücke im Sanierungsvermögen Oberstadt II am 31.12.2007
 - a) für die Grundstücke außerhalb des Humpisquartiers wird ein vorläufiger Wertersatz in Höhe von 649.737 € angesetzt.
Im Nachtragshaushalt 2007 stehen unter der Haushaltsstelle 2.8830.9320.000 VKZ 0100 Mittel in Höhe von 650.000 zur Verfügung; die Einnahmen sind bei der Haushaltsstelle 2.6152.3400.000-0001- Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ veranschlagt.
 - b) für die Grundstücke im Humpisquartier, die für das Museum (Gemeinbedarfseinrichtung), ist ein vorläufiger Wertersatz in Höhe von 582.288 € anzusetzen.
Die Ausgaben sind im Haushaltsplanentwurf 2008 unter der Haushaltsstelle 2. 3210.9320.000 VKZ 1010. Haushaltsmittel, die Einnahmen bei der Haus-

haltsstelle 2.6152.3400.000-0001 im Sanierungsgebiet Sanierung „Oberstadt II“ aufzunehmen.

Die Wertersatz sind im Sanierungsgebiet einzusetzen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt dem Regierungspräsidium (Land) die vorläufige Abrechnung des Sanierungsgebietes „Oberstadt II“ auf Ende 2007 vorzulegen. Die endgültige Abrechnung ist im 4. Quartal 2008 unter Berücksichtigung der Ausgaben und Einnahmen bis zum 31.12.2008 dem Land vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Land die Neuaufnahme des Sanierungsgebietes „Oberstadt III“ vorzubereiten. Dem vorläufigen Abgrenzungsvorschlag „Oberstadt III“ wird zugestimmt.
5. Für die Ende 2008 noch vorhandenen Mittel in der Sanierung "Oberstadt " ist im Zusammenhang mit dem Neuantrag für das Jahr 2009 die Umschichtung in das neue Sanierungsgebiet „Oberstadt III“ zu beantragen.

Anlagen

Abgrenzungsvorschlag Oberstadt III

Übersicht Grundstücke im Sanierungsvermögen

Zusammenstellung Wertersatz

Erläuterung/Vorgang:

1. Bisherige Abwicklung Sanierungsgebiet „Oberstadt II“

Das Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ wurde im Jahr 1985 in der Altstadt als 3. Sanierungsgebiet (nach Gänsbühl und Nordwestliche Unterstadt) mit einem vorläufigen Förderrahmen in Höhe von 15 Mio. DM (rund 7.666.000 €) aufgenommen. Bei der Maßnahme „Oberstadt II“ handelt es sich um eine der ältesten Sanierungsmaßnahmen im Land Baden-Württemberg.

Der Förderrahmen konnte u. a. wegen dem Sonderprogramm "Rasch realisierbare Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Jahr 1986 um weitere 15 Mio. DM aufgestockt werden. In diesem Zusammenhang wurden die Maßnahmen Marktstraße 13 und 15 als Hochbaumaßnahme und der Bau der Tiefgarage Marienplatz als Tiefbaumaßnahme zur Förderung angemeldet.

Das Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ wurde im Jahr 1989 um den Baublock Marienplatz / Schulgasse / Bachstraße und im Jahr 2005 um den Bereich des alten Eisstadions erweitert.

In der Gesamtlaufzeit der Maßnahme seit 1985 wurde der Förderrahmen über weitere Aufstockungen auf 26.628.287 € erhöht werden, zuletzt im Jahr 2007 um 1.050.000 €. Diese Erhöhung im Jahr 2007 wurde vor allem für Maßnahmen im Humpisquartier und im Baublock 7 bewilligt.

2. Abrechnungsverfahren „Altmaßnahme“ Oberstadt II

Das Land Baden-Württemberg drängt auf die Abrechnung der Altmaßnahme „Oberstadt II“. Mit den Vertretern des Regierungspräsidiums und des Wirtschaftsministeriums war vereinbart worden, dass das Gebiet im Jahr 2007 abgerechnet wird. Fördermittel, die bis Ende 2007 für das Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ noch nicht abgerufen sind, sollten auf das neue Gebiet „Oberstadt III“ umgeschichtet werden. Die Abrechnungsarbeiten laufen.

Aus folgenden Gesichtspunkten wurde mit Bescheid vom 10.07.07 der Förderrahmenzeitraum **nochmals** bis 31.12.2008 verlängert:

- Bis Ende 2007 kann nur eine vorläufige Abrechnung vorgelegt werden, die dann vom Regierungspräsidium geprüft werden muss. Diese Prüfung kann erst im ersten Quartal 2008 erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe der Prüfung der vorläufigen Abrechnung weitere Unterlagen nachgereicht werden müssen.
- Es sind mehrer Baumaßnahmen über das Jahresende in der Abwicklung bzw. gibt es Beschlüsse für Baumaßnahmen, die erst im Jahr 2008 abgerechnet bzw. realisiert werden können (z. B. Marktstraße 2, Marienplatz 16/18, Herrenstraße 36, Kirchstraße 9, 19, weitere Maßnahmen stehen noch zur Entscheidung an).
- Umgestaltung Kirchstraße im Jahr 2008
- Bei einer Umschichtung in ein Sanierungsgebiet „Oberstadt III“ müssten dann neben der Gebietskulisse Baublock 7 und Humpisquartier auch der Bereich Kirchstraße und einzelne Grundstücke in eine neue Gebietskulisse „Oberstadt III“ übernommen werden.

- Der Fördersatz würde sich von bisher 66,6 % auf 60 % reduzieren. Bei einem Abruf von für das Jahr 2008 veranschlagten förderfähigen Nettoaufwand von ca. 1,53 Mio. € einschließlich anteilige Ausgaben im Humpisquartier in der Sanierungsmaßnahme „Oberstadt“ würde dies einen reduzierten Zuschuss in Höhe von rd.100.000 € bedeuten.
- Der Umfang des Neuantrags „Oberstadt III“ bzw. Umschichtungsantrag „Oberstadt III“ kann nach Realisierung der Kirchstraße, nach Vorbereitung / Verhandlungen von Baumaßnahmen im Baublock 7, im Humpisquartier und für weitere Privatmaßnahmen im 3. Quartal 2008 besser eingeschätzt werden.
- Der zukünftige Förderbedarf aus einer vorgeschlagenen Erweiterung der Gebietskulisse im Bereich der Wilhelmstraße (u.a. Konzerthaus) für die Sanierungsmaßnahme „Oberstadt III“ kann besser eingeschätzt werden.
- Die notwendigen Satzungsbeschlüsse „Oberstadt II“ und „Oberstadt III“ können mit ausreichend Vorlauf vorbereitet werden.

3. Wertersatz für Grundstücke im Sanierungsvermögen

3.1 Allgemein

Mit der Abrechnung Oberstadt II ist nach den Städtebauförderungsrichtlinien für alle Grundstücke und Gebäude, die mit Sanierungsmitteln erworben worden sind und sich am Ende der Sanierung noch im Sanierungsvermögen befinden, die Frage des Wertersatzes zu überprüfen.

Kein Wertersatz ist für Grundstücke zu bringen, die für Erschließungsflächen, Straßen und Plätze erworben wurden.

3.2 Wertersatz für Grundstücke von Gemeinbedarfseinrichtungen

Nach der Änderung der Förderrichtlinien zum 01.01.2007 ist für Grundstücke, die ab dem 01.01.2007 für Gemeinbedarfseinrichtungen erworben werden, bei Abrechnung kein Wertersatz einzustellen. Übergangsweise war strittig, ob auch für Grundstücke, die vor diesem Termin für Zwecke des Gemeinbedarfes in der Sanierung erworben worden sind, diese neue Regelung gilt.

Das Land hat zwischenzeitlich auf Anfrage klar gestellt, dass für den letztgenannten Fall bei Gemeinbedarfseinrichtungen nach wie vor ein Wertersatz in Höhe von 50 % der in der Sanierung geförderten Grunderwerbskosten nach den vor dem 1.1.2007 geltenden Fördervorschriften einzubringen ist.

D. h. der bisher beim Humpisquartier einkalkulierte Wertersatz ist einzubringen.

3.3 Wertersatz für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke und Gebäude, Erbaurechtsgrundstücke

Im Sanierungsvermögen befinden sich die privatwirtschaftlich nutzbaren oder zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke Herrenstraße 29, Vehrengasse 3 und 4, Innenhofgrundstücke Baublock 7 (Flurstücke 28/12, 60, 61), das Erbaurechtsgrundstück Humpisstraße 5 sowie der Tiefgaragenstellplatz T 39 in der Bewohnergarage Herrenstraße 43/48 (im Lageplan 1 gelb gekennzeichnet).

Für diese Objekte ist nach einer 1. vorläufigen Aufstellung, die im Detail mit dem Regierungspräsidium abzustimmen ist, mit einem Wertersatz in Höhe von **649.737 €** zu rechnen (vgl. Anlage 2).

Im Nachtragshaushalt wurde bei der Haushaltsstelle 2.8830.9320.000-0100 ein Betrag in Höhe von 650.000 € veranschlagt. Die Einnahmen gehen bei der Sanierung „Oberstadt II“, Haushaltsstelle 2.6152.3400.000-0001 ein. Damit können dort weitere Sanierungsaufgaben abgedeckt werden.

Verkaufserlöse aus dem Verkauf der o. g. Grundstücke stehen ab 01.01.2008 ganz der Stadt Ravensburg zu.

3.4 Wertersatz Herrenstraße 41, Marktstr.15

Für die Grundstücke und Gebäude Marktstr.15 und Herrenstraße 41, in denen teilweise Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht worden sind (Galerieräume und Kindergarten Herrenstraße 41) wurde die Wertersätze bereits beim Grunderwerb bzw. Umbau abschließend geregelt.

3.5 Humpisquartier

Für die Grundstücke Marktstraße 45, 45/1, Roßbachstraße 18, Marktstraße 47, Humpisstraße 1 und 3 ist nach einer 1. Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium von einem Wertersatz in Höhe von **582.388 €** zu rechnen. Für den Haushaltsplan 2008 wurden 590.000 € als Ausgaben unter der HHSt. 2.3210.9320.000 - 1010 und als Einnahmen unter der HHSt. 2.6152.3400.000-0001 angemeldet. Mit diesen Einnahmen werden in der Sanierung „Oberstadt II“ im Jahr 2008 Ausgaben abgedeckt. Der Wertersatz bleibt somit in Ravensburg und kommt voll der Stadtsanierung „Oberstadt II“ zugute.

4. Neues Sanierungsgebiet „Oberstadt III“ ab 01.01.2009

4.1 Vorläufiger Vorschlag Gebietskulisse "Oberstadt III"

Das neue Gebiet wird Bereiche aus dem bisherigen Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ und neue Bereiche enthalten. Die Verwaltung schlägt für das Sanierungsgebiet "Oberstadt III" die im Lageplan mit Grün umrandete Gebietskulisse mit folgenden Schwerpunkten vor:

a) aus dem Gebiet „Oberstadt II“

- Baublock 7 zwischen Marktstraße, Eichelstraße incl. Straßenflächen Burgstraße, incl. Flächen Burgstraße 14 (Anmerkung: Bereich zwischen Burgstraße und Mehlsack wird dem Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ zugeordnet).
- Humpisquartier
- Gespinstmarkt
- Grundstücksbereiche Baublock 3,4 mit Vehrengasse 3 und 4 (im Vermögen der Stadtsanierung), Wilhelmstraße 4/1 2, 4 und Grundstücksbereich katholische Kirchenpflege im Bereich der Herrenstraße 1, 2,

b) neue Bereiche

- Bereiche Wilhelmstraße 1-3, Friedhofstraße 2 (u.a. Konzerthaus, Musikschule).

Ob die Stadt allerdings in der Zukunft damit u.a. auch für das Konzerthaus tatsächlich Sanierungsmittel erhält, ist derzeit nicht absehbar.

4.2 Förderrahmenvolumen für Neuantrag ab 2009

Es wird mit der v. g. Gebietskulisse voraussichtlich ein langfristiges Förderrahmenvolumen von über 6 Mio. € beantragt. In diesem Förderrahmenvolumen sind die restlichen Zuschüsse für die Abwicklung des Humpisquartiers, für den Baublock 7, für die Umgestaltung des Gespinstmarktes sowie evtl. anteilige Kosten für Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen im Bereich der Grundstücke Wilhelmstraße 1 - 3 enthalten. Das Förderrahmenvolumen und der Finanzplan werden 2008 im Detail ausgearbeitet. Die Mittel, die im Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ bis zum 31.12.2008 noch nicht abgerufen worden sind, können in das neue Gebiet „Oberstadt III“ umgeschichtet werden. Durch diese Umschichtungsmöglichkeit ist gewährleistet, dass keine Mittel aus der Oberstadt II an das Land zurückgegeben werden müssen.

5. Mittelabruf „Oberstadt II“ bis zum 31.12.2007

Bis zum 22.10.2007 sind 309 Auszahlungsanträge mit einem Nettovolumen in Höhe von 23,9 Mio. € zur Förderung angemeldet worden. Unter Berücksichtigung der im Jahr 2007 noch zur Förderung anstehenden Ausgaben und Einnahmen (u.a. Wertersatz nach Ziffer 3) wird auf Ende 2007 mit folgenden förderfähigen Ausgaben und Einnahmen gerechnet:

Förderfähige Ausgaben gerundet	28.680.000 €
Einnahmen in der Sanierung (z. B. Grundstückserlöse, Bewirtschaftungserlöse, Wertersatz usw.)	4.440.000 €
Förderfähige Aufwand bis Ende 2007 geschätzt:	24.240.000 €
davon 2/3 Zuschuss Bund/Land	16.160.000 €
Ende 2007 noch abrufbares Fördervolumen mit anteiligen Bundes/Landeszuschüssen	1.930.000 €
Abruf Förderrahmenvolumen 2008	
Humpisquartier Anteil Oberstadt II	780000 €
Ausgaben 2.6152 ff	750000 €
Gesamtbetrag Fördervolumenabruf 2008 voraussichtlich	1.530.000 €
Förderrahmenrest voraussichtlich Ende 2008	400.000 €

Zu diesem auf Ende 2008 noch nicht abgerufenen Restvolumen sind die Einnahmen aus den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen aus der Sanierung Oberstadt II hinzu zu rechnen, die bei Abrechnung auf Ende 2008 in die Abrechnung aufgenommen werden müssen.

Zur Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in der Oberstadt II wird dem Gemeinderat im Januar/Februar 2008 ein gesonderter Bericht vorgelegt.

6. Zusammenfassung

Mit diesem Abrechnungsvorschlag ist gesichert, dass

- mit ausreichend Zeit die Abrechnung „Oberstadt II“ geprüft werden kann,
- der Antrag zur Neumaßnahme „Oberstadt III“ mit genügend Vorlauf vorbereitet und ausgearbeitet, die notwendigen Satzungsverfahren rechtzeitig abgestimmt werden können
- „Überschüsse“ aus dem Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ der Sanierungsmaßnahme „Oberstadt III“ zufließen,
- Baumaßnahmen, die sich ins Jahr 2008 hineinziehen im Altgebiet in Ruhe abgewickelt werden können,
- auch für die Ausgaben 2008 der bisherige Fördersatz von 66,6 % gilt.