

**Sitzungsvorlage DS 2018/160**

Stadtplanungsamt Abt.  
Stadtsanierung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **15.05.2018**)

Mitwirkung:  
Stadtkämmerei – Herr Nau

Aktenzeichen: 615.406

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 13.06.2018

**Gemeinderat**

öffentlich am 25.06.2018

**Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"**

- **Entwicklungen Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"**
- **Abrechnung im SEP -Förderprogramm bis zum 31.12.2014**
- **Überführung ins Programm "Innenentwicklung/Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) mit Bescheid vom 07.11.2014 sowie derzeitige Förderrahmenmittelbereitstellung in diesem Programm**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" im Bund-/Länderprogramm "Stadterneuerungs- und Entwicklungsprogramm" (SEP) zum 31.12.2014 mit einem abgerufenen Förderrahmen von 6.833.334 € sowie von Landes-/Bundesfinanzhilfen von 4.100.000 € in den Jahren 2006 - 2014 zu.
2. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen vom 16.03.2016 zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass seit der Überführung dieser Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" Ende des Jahres 2014 ins Programm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) vom Bund und Land zwischenzeitlich ein **Förderrahmenvolumen in Höhe von 3.750.000 € bei Landes- und Bundeszuschüssen in Höhe von 2.250.000 €** bereitgestellt wurde und der Bewilligungszeitraum **bis zum 30.04.2021** verlängert wurde.

## Sachverhalt:

### 1. **Entwicklungen im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" im Zeitraum 2005 – 2018; u.a. Änderungen bei der Gebietsabgrenzung und bei der Finanzmittelausstattung**

Das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" wurde im Jahr 2005 nach Vorlage eines Aufnahmeantrages und einer städtebaulichen Voruntersuchung in das Bund-/Länderprogramm "Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP) aufgenommen.

Folgende Verfahrensschritte und Gebietserweiterungen erfolgten seit 2004:

#### **Jahre 2004 - 2006**

- Aufnahmeantrag in ein Sanierungsprogramm im Jahr 2004 für das Jahr 2005 mit Vorlage städtebaulicher Grobanalyse
- Signal durch das Land im Sommer 2005, dass bei zeitnahen Abrechnungen anderer Sanierungsmaßnahmen die Chance besteht, im Bereich der "Östlichen Vorstadt" in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden
- Beschluss Gemeinderat am 26.09.2005 zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 140 i. V. m. § 141 Baugesetzbuch.
- Ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung am 16.11.2005
- Anhörung "Träger öffentlicher Belange" mit Anschreiben vom 24.01.2006 und 25.01.2006
- Mitteilung des Wirtschaftsministeriums am 06.03.2006 zur Aufnahme der "Östlichen Vorstadt" in das SEP-Programm (Bund-/Länderprogramm Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen) und Bereitstellung eines 1. Förderrahmens von 2.500.000 € bei Landes-/Bundesmitteln von 1.500.000 € (60 % aus Förderrahmenvolumen)
- Bürgerinformation am 18.07.2006 im Großen Sitzungssaal im Rathaus.
- Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 24.07.2006
- Satzungsveröffentlichung in der Schwäbischen Zeitung am 01.08.2006.

#### **Jahr 2007**

Gebietserweiterung um Einzelgrundstücke im Bereich der Raueneggstraße, Holbeinstraße, Saarlandstraße und Obere Herrenstraße nach verschiedenen Anträgen von Grundstückseigentümern und Bauherren. Der entsprechende Satzungsbeschluss erfolgte am 21.05.2007, die Erweiterungssatzung trat mit Veröffentlichung vom 30.06.2007 in Kraft.

#### **Jahr 2009**

Im Jahr 2009 musste das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" in der Altstadt im parallel laufenden SE-Programm abgerechnet werden. Da in diesem Bereich insbesondere größere Fördermaßnahmen im **Baublock 7 - Eichelstraße/Marktstraße/Burgstraße** unmittelbar anstanden, konnte im Zusammenhang mit der Abrechnung "Oberstadt II" erreicht werden, dass dieser Baublock einschließlich Straßenbereich Burgstraße sowie Burgstraße 14 und Aufgangsbereiche von der Burgstraße über das Mehlsackplateau bis zur Veitsburg in die Gebietskulisse vom Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" aufgenommen wurden. Der entsprechende Satzungsbeschluss im Gemeinderat zur

Erweiterung erfolgte am 27.04.2009, die Erweiterungssatzung ist mit Veröffentlichung am 30.09.2009 in Kraft getreten.

Für diese Maßnahmen in diesem Baublock erfolgten dann auch in den Jahren 2010, 2012 und 2013 anteilige Mittelaufstockungen.

### **Jahr 2010**

Aufgrund eines Förderantrages im Jahr 2009 konnte im Jahr 2010 erreicht werden, dass Bereiche der "Veitsburg" mit den Gebäuden Veitsburg 1 und Veitsburg 2 (Jugendherberge sowie Veitsburggaststätte) des Burghofes, Teilbereiche der Aufgänge ab Höhe Mehlsackplateau sowie der eigentliche Veitsburggrücken in das **Städtebauförderungsprogramm "Denkmalschutz West"** innerhalb dem Satzungsgebiet "Östliche Vorstadt" aufgenommen wurde.

In diesem Programm wurden ab dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2016 mit 2 Bewilligungsbescheiden gesonderte **Fördermittel in Höhe von 3.333.334 € bei Landes- und Bundeszuschüssen in Höhe von 2.000.000 €** bereitgestellt. Auf das gesonderte Referat zur Abrechnung dieses Förderprogrammes wird verwiesen.

Durch die Aufnahme dieser Gebäude und Grundstücksflächen sowie Freiraumbereiche konnte eine finanzielle Entlastung für das Gesamtgebiet "Östliche Vorstadt" nach Hinzunahme des Baublockes 7 Eichelstraße/Marktstraße/Burgstraße im Jahr 2009 zum Teil erreicht werden.

### **Jahr 2013**

Im Jahr 2013 hat das Bundesbauministerium endgültig mitgeteilt, dass das bisherige klassische Bund-/Länderprogramm "SEP" nicht mehr weitergeführt wird und keine weiteren Mittelaufstockungen mehr in diesem Programm erfolgen und die dort noch laufenden Maßnahmen **zeitnah** abgerechnet werden müssen.

Aufgrund dessen wurde von der Stadt mit dem Land Baden-Württemberg eine Zwischenabrechnung auf Mitte 2014 vereinbart und vorgelegt und ein Antrag auf Umschichtung in ein anderes Städtebauförderungsprogramm für die noch anstehenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" beantragt.

## **2. Überführung in das Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) mit Bescheid vom 07.11.2014 – neue Finanzmittelausstattung**

Im SEP-Programm wurde für das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" in den Jahren 2006 bis 2014 einschließlich der vorgenannten Gebietserweiterungen ein **Förderrahmenvolumen in Höhe von 6.833.334 € bei anteiligen Bundes-/Landesfinanzhilfen in Höhe von 4.100.000 €** (60 % des Förderrahmens) mit mehreren Mittelaufstockungen bereitgestellt.

Der Förderrahmenzeitraum in diesem Programm war von vorneherein bis zum **31.12.2014** begrenzt, die bereitgestellten Mittel mussten bis Ende 2014 abgerufen sein. Die bereitgestellten Mittel wurden von der Stadt Ravensburg bis Mitte Oktober 2014 auch abgerufen.

Der Gemeinderat hatte zuvor die Verwaltung beauftragt, zumindestens für eine Übergangszeit – Mitte 2014 bis 2015 – eine Erweiterung des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung" in den Bereichen "Östliche Vorstadt" zu prüfen. Nachdem eine Umschichtung von Teilbereichen und Baumaßnahmen in das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" wegen dem dortigen

Erweiterungsbedarf Richtung Seestraße/Rudolfstraße nicht mehr möglich war aufgrund der Überlegungen zur Neuorganisation der Verwaltungsstandorte, hatte die Verwaltung erneut einen Antrag zum Wechsel des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" in ein anderes Förderprogramm beim Bund/Land gestellt. Hier kamen die Bund-/Länderprogramme "Stadtumbau West" sowie das neue Förderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) in Frage.

Da die fortgeschriebene Zwischenabrechnung der bisherigen Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" vereinbarungsgemäß bereits auf den 31.10.2014 dem Regierungspräsidium Tübingen vorgelegt werden konnte und dem Regierungspräsidium bereits für das Jahr 2014 ein entsprechend fortgeschriebener Aufstockungsantrag bzw. Antrag auf Wechsel in ein anderes Bund-/ Länderprogramm vorgelegt wurde, **hat das Land Baden-Württemberg mit Bewilligungsbescheid vom 07.11.2014 die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" in das Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) überführt.** Die aktuelle Antrags- und Bewilligungssituation im ASP-Programm "Östliche Vorstadt" sieht derzeit wie folgt aus:

Beantragtes Förderrahmenvolumen ab Antrag 2018	5.500.000 €
Bisher bewilligter Förderrahmen nach Mittelbewilligungen im Jahr 2014 und Aufstockung im Jahr 2017	<b>3.750.000 €</b>
davon Bund-/Landesmittel 60 %	<b>2.250.000 €</b>

Der Bewilligungszeitraum für die Maßnahme "Östliche Vorstadt" im ASP-Programm wurde zuletzt mit Bescheid vom 15.11.2017 um weitere zwei Jahre von bisher 30.04.2019 **bis zum 30.04.2021** verlängert.

Förderrahmenbereitstellung im ASP-Programm:	3.750.000 €
Fördermittelabruf bisher	
(Auszahlungsanträge Nr. 1-19) gerundet:	- <u>1.437.310 €</u>
derzeit noch abrufbare Förderrahmenmittel - Stand Mai 2018	2.312.690 €

#### **Schwerpunkte in den Jahren 2018/2019**

- Abschluss Straßenumgestaltung Saarlandstraße und Abrechnung
- Umgestaltung Flappachstraße vgl. Beschluss AUT am 24.01.2018 und GR am 05.02.2018 – Die Umsetzung der Maßnahme soll nach dem derzeitigen Stand ins Jahr 2019 verschoben werden aufgrund der Ausschreibungsergebnisse
- Umgestaltung Spielplatz in der Saarlandstraße
- Abwicklung laufende Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2018, u.a. Sanierung Ziegelgebäude Bruderhausdiakonie Holbeinstraße 30, Mühlengebäude Holbeinstraße 16,
- Vorbereitung weiterer Sanierungsmaßnahmen – Prüfung von Modernisierungskonzepten von stadtbildprägenden Gebäuden im Jahr 2018

- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen mit Zuschussgewährung für den Umbau von stadtbildprägenden und zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden im Jahr 2019
- Umgestaltung Holbeinstraße, 3. BA nach Fertigstellung der Hochbauten im Bezner-Areal – Holbeinstraße 30 - 32, 32/1 - 32/6
- Vorbereitung weiterer Straßenumgestaltungsmaßnahmen ab dem Jahr 2020, u.a. Torhalde, Umgebungsbereich Leonhardskapelle

### **3. Bisherige Förderrahmenabwicklung/Bewilligungszeiträume und Abrechnung Zeitraum 2006 bis 2014 im SEP-Programm**

#### **3.1 Förderrahmenanträge bei Beginn der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"**

Bei Aufnahme der Maßnahme mit dem Antrag im Jahr 2005 wurde für den Gesamtbereich der "Östlichen Vorstadt" mit einem langfristigen Förderrahmenbedarf in Höhe von ca. 14 -15 Mio. € ausgegangen, um die Hauptziele in dieser Sanierungsmaßnahme zu erreichen. Zu diesem Zeitpunkt war die spätere Aufnahme des Baublockes 7 Eichelstraße/Marktstraße/Burgstraße aus der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" sowie die Aufgangsbereiche von der Burgstraße über das Mehlsackplateau zur Veitsburg noch nicht bekannt.

#### **3.2 Förderrahmenentwicklungen im Laufe der Abwicklungszeit "Östliche Vorstadt"**

Förderrahmenbewilligungen im SE-Programm im Zeitraum 2006 - 2014 (incl. Bereich aus "Oberstadt II"):	6.833.134 €
Förderrahmenbewilligung im Bereich Veitsburg im Programm "Denkmalschutz West"	<u>3.333.334 €</u>
Zwischensumme:	10.666.668 €

Diese Programmteile sind zwischenzeitlich abgerechnet worden.

Förderrahmenbewilligungen nach Überführung der Sanierungsmaßnahme ins ASP-Programm 2014 und 2017	<u>3.750.000 €</u>
Zwischensumme	14.416.668 €

darin enthaltene Landes-/Bundeszuschüsse:  
60 % aus Förderrahmenvolumen: 8.650.000 €

Ab dem Jahr 2020 wird voraussichtlich eine weitere Förderrahmenaufstockung in Höhe von derzeit geschätzt 1.750.000 € beantragt bei einer Aufstockung der Landes-/Bundesfinanzhilfen um 1.050.000 €. Der Aufstockungsbeitrag ab 2020 ist letztendlich abhängig von dem in der Sanierung "Östliche Vorstadt" noch vorgesehenen Restprogramm ab dem Jahr 2020, von den Prioritätenfestlegungen in den anderen Sanierungsgebieten in der Gesamtstadt sowie von einer weiteren Verlängerung des Förderrahmenbewilligungszeitraumes.

#### **3.3 Abrechnungsverfahren SEP-Programm – Anerkennung durch die Erteilung des Abrechnungsbescheides durch das Land vom 16.03.2016**

Die Verwaltung hat seit der Mitteilung durch den Bund im Januar 2013, dass keine Aufstockung mehr in diesem SEP-Programm möglich ist und auch keine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes, eine Zwischenabrechnung auf den

31.12.2013 sowie eine Hochrechnung auf Mitte 2014 dem Land Baden-Württemberg vorgelegt. Diese Zwischenabrechnung war Basis für die Verhandlungen mit dem Land Baden-Württemberg zur Überführung dieser Maßnahme ins jetzige ASP-Programm.

Nach Überführung dieses Programmes und Bewilligungsbescheid vom 07.11.2014 erfolgte eine fortgeschriebene Abrechnung auf den 31.12.2014. Bei dieser Abrechnung konnten dann auch die endgültigen Förderbeträge für die Straßenumgestaltungsmaßnahmen Burgstraße/Mehlsackplateau, 1. BA Holbeinstraße und 2. BA Holbeinstraße mit in die Endabrechnung in diesem Programmteil aufgenommen werden.

Die Ausgaben und Einnahmen wurden in den Auszahlungsanträgen Nr. 1-75 zur Förderung angemeldet. Alle Auszahlungsanträge wurden vor Absendung an das Regierungspräsidium Tübingen dem städtischen Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung übersandt.

Verschiedene Baumaßnahmen, die in diesem Sanierungsprogramm umgesetzt wurden, wurden während der Laufzeit des Programmes auch von der Gemeindeprüfungsanstalt geprüft.

Die Vorlage des Schlussberichtes sowie die endgültige förmliche Gesamtabrechnung entsprechend dem vorgegebenen Verfahren, Formularen und den notwendigen Einzelaufstellungen und Anlagen wurden dem Regierungspräsidium Tübingen und dem städtischen Rechnungsprüfungsamt im Juli 2015 übersandt.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat am 16.03.2016 den Abrechnungsbescheid für den Programmteil SEP-Maßnahme erteilt, der von folgenden Zahlen ausgeht und die Abrechnungszahlen der Stadt bestätigt.

Förderfähige Ausgaben/Auszahlungsanträge Nr. 1 – 75	7.940.471,49 €
Einnahmen in der Sanierung einschließlich Wertersatz	- <u>1.028.304,48 €</u>
Zwischensumme	6.912.167,01 €

Davon durch Landes-/Bundesmittel abgedeckt

Bundesmittel	2.206.874,00 €
Landesmittel	<u>1.893.126,00 €</u>
Zwischensumme	- <b>4.100.000,00 €</b>

Anteil der Stadt im Rahmen des bewilligten

Förderrahmens 40 % aus 6.833.334 €:	<u>2.733.334,00 €</u>
Förderrahmenvolumen	<b>6.833.334,00 €</b>

Anteil der Stadt über dem bewilligten Förderrahmen

Fehlbetrag	<u>78.833,01 €</u>
Gesamtsumme Ausgaben bis zum 31.12.2014	6.912.167,01 €

Der Fehlbetrag in Höhe von 78.833,01 € über dem Förderrahmen war von der Stadt zu erbringen und wurde mit veranschlagten Haushaltsmitteln im Jahr 2014 ausgeglichen.

### 3.4 Umsetzung von Sanierungszielen - Kosten/Einnahmen und Schwerpunkte im abgerechneten SEP-Programm

Bei Ausweisung des Sanierungsgebietes im Jahr 2006 wurden u.a. folgende Sanierungsziele festgelegt:

- Erhaltung der historischen Vorstadt als Gesamtensemble und Erhalt von Einzelgebäude, die das Stadtbild prägen, u.a. Erhaltung und Sanierung der noch vorhandenen Mühlengebäude
- Sicherung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Triebwerkkanales (Teilöffnung, wo technisch sinnvoll) und evtl. die Wiederinbetriebnahme von stillgelegten Triebwerken durch Private
- Belebung der Ravensburger Vorstadt und Erhöhung ihrer Attraktivität durch Stärkung und Aufwertung der vorhandenen Mischnutzung sowie Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Straßen- und Platzumgestaltungen
- Umnutzung vorhandener Brachflächen und Nachverdichtung von Brachflächen insbesondere zum Bau von stadtnahen Wohnungen
- Teilverbesserung bestehender Verkehrsprobleme, soweit dies in der Stadtsanierung überhaupt möglich ist, unter anderem Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Altstadt
- Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche Veitsburghang, Veitsburggrüden und bessere Anbindung dieser Grünzonen an die Altstadt und Verbesserung der Zugänglichkeit sowie der Aufgänge von der Altstadt bis zur Veitsburg
- Sanierung, Erweiterung Jugendherberge – denkmalgeschütztes Gebäude Veitsburg 1
- Teilsanierung und Instandsetzung Veitsburg 2 (u.a. Gebäude der Veitsburggaststätte sowie Teilbereiche Bagnatoschloss)
- Umgestaltung Teilflächen auf dem Veitsburgplateau sowie im Burghof
- Im Bereich der im Jahr 2009 aufgenommenen Erweiterung im Baublock Burgstraße, Markstraße und Eichelstraße: Sanierung der Kulturdenkmale Markstraße 20,22,24-26 sowie der Stadtbildprägenden Gebäude Burgstraße 3, Eichelstraße 9/1; Neubau Kunstmuseum, Neubau Wohn- und Geschäftshaus Burgstraße 5-7 einschließlich Ersatzflächen Tanzschule, Bau einer Bewohnergarage

Ein Teil dieser Sanierungsziele konnte zwischenzeitlich in den Sanierungsprogrammen in der Östlichen Vorstadt umgesetzt werden (abgerechnetes SEP-Programm, abgerechnetes Denkmalschutzprogramm "Die Veitsburg" sowie im laufenden ASP-Programm).

Die genaue Aufteilung der abgerechneten Ausgaben und Einnahmen sowie die Schwerpunkte bei der Abwicklung von Bauprojekten im abgerechneten SEP – Programm (2006-2014) kann der Gesamtübersicht sowie den Erläuterungen zu den jeweiligen Ausgaben-/Einnahmegruppen in der Anlage 2 entnommen werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: derzeitiger Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"

Anlage 2: Ausgaben-/Einnahmenübersicht sowie Erläuterungen

Anlage 3: Abrechnungsbescheid vom 16.03.2016