

## Abrechnung Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" im SE-Programm

### Erläuterungen zu den Ausgaben/Einnahmen

#### Ausgaben

##### 1. Vorbereitende Untersuchung

Für die vorbereitende Untersuchung als Voraussetzung zur Programmaufnahme in den Jahren 2005 und 2006 sind Kosten in Höhe von **52.304,90 €** entstanden.

##### 2. Weitere Vorbereitung

Hier sind insbesondere Kosten in Höhe von zusammen **562.004,97 €** für den Ideenwettbewerb auf dem Veitsburg-Areal sowie für den Ideenwettbewerb Bezner-Areal – Holbeinstraße 30 - 32 sowie Kosten für Bestandserhebungen im Vorfeld zum Umbau von Straßen- und Platzumgestaltungen sowie für Untersuchungen zur Verkehrsführung im Bereich Raueneggstraße, Holbeinstraße usw. entstanden und abgerechnet worden.

##### 3. Grunderwerbskosten, Grunderwerbsnebenkosten

Im Zuge der Sanierung wurden u. a. folgende Grundstücke und Stellplätze erworben:

- 10 Stellplätze Bewohnergarage Burgstraße, bisher privatisiert 5 Stellplätze (vgl. Beschluss Wertersatz 2014)
- Bodenordnungsmaßnahmen im Bereich Holbeinstraße 8 -10
- Bodenordnungsmaßnahmen im Bereich Holbeinstraße 32 -34
- Tiefgaragenstellplätze Holbeinstraße 38/1 – 38/4  
Alle Tiefgaragenstellplätze konnten zwischenzeitlich privatisiert werden.
- Erwerb Holbeinstraße 1, Verkauf und teilweise vorgezogene Bodenordnung im Bereich Leonhardstraße 25 sowie Herstellung kleine öffentliche Platzfläche am Triebwerkskanal
- Erwerb Burgstraße 3 und Stockwerkseigentum Burgstraße 1 sowie Verkauf nach Durchführung einer Bodenordnung
- Straßen- und Stellplatzflächen, u.a. Grundstücke unterhalb Flappachstraße 33, beim Triebwerkskanal Ecke Holbeinstraße 38
- Bodenordnungsmaßnahmen im Baublock Burgstraße-Marktstraße

Den Grunderwerbskosten einschließlich Grunderwerbsnebenkosten in Höhe von **1.067.155,03 €** stehen Einnahmen bei den Positionen Grundstückserlöse in Höhe von 766.560,00 € sowie Wertersatz in Höhe von 235.000,00 € gegenüber, somit Einnahmen in Höhe von 1.001.560,00 €. Die Verkaufskosten für die weiteren 5 Stellplätze in der Tiefgarage Burgstraße sowie für die Vorplatzflächen Holbeinstraße 30/32 wurden/werden bei den nicht-förderfähigen Einnahmen bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" in den Folgejahren als städtische Einnahmen verbucht.

#### 4. Ordnungsmaßnahmen

##### 4.1. Bodenordnungsmaßnahmen, Vermessungskosten

In einigen wenigen Fällen sind im Rahmen von Bodenordnungsmaßnahmen Vermessungskosten in Höhe von zusammen **11.017,63 €** bis zum 31.12.2014 angefallen.

##### 4.2. Bewohnerumzugs- und Betriebsverlagerungskosten

Es erfolgten 4 Betriebsverlagerungen bzw. Zwischenverlagerungen im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt". Weiterhin wurden Vereinbarungen mit 12 Mietern abgeschlossen. Teilweise wurden Umzugsvereinbarungen abgeschlossen, teilweise auch Härteausgleichsver-

einbarungen, insbesondere bei Mietverhältnissen von älteren Bewohnern ( in 3 Fällen sogar über 80 Jahre alt ), die über Jahrzehnte in ihrer bisherigen Wohnung wohnten und eine sehr geringe Miete zahlten, zum Teilausgleich von Mieterhöhungen in einer befristeten Übergangszeit nach Umzug aus dem Sanierungsobjekt in eine vermittelte teurere Ersatzwohnung. In Einzelfällen konnte auch in Verhandlungen der Stadtsanierung mit dem neuen Eigentümer gesichert werden, dass langjährige Bewohner nach dem Verkauf von Objekten und während der Sanierung von Gebäuden dort wohnen bleiben konnten (z.B. Umbau in Bauabschnitten).

Hierzu wurden insgesamt Umzugskosten/Härteausgleichsentschädigungen für Bewohner in Höhe von **45.662,22 €** und Betriebsverlagerungskosten in Höhe von **135.089,45 €** ausgezahlt.

### **4.3. Abbruchkosten und Gebäudesubstanzschädigungen**

Für Abbrüche und Teilabbrüche von Nebengebäuden z.B. Veitsburg 4, Holbeinstraße 7/1, Holbeinstraße 1 und insbesondere im Baublock Marktstraße/Burgstraße sind Abbruchkosten/Abbruchfolgekosten in Höhe von **418.661,31 €** sowie Substanzschädigungen im Innenhof im Baublock Burgstraße sowie für einen Anbau an der Oberen Hammermühle in Höhe von zusammen **330.000,00 €** nach entsprechenden Gemeinderatsbeschlüssen und dem Abschluss von Ordnungsmaßnahmenverträgen verbucht worden.

### **4.4. Straßen- /Platzumgestaltungsmaßnahmen**

In der Sanierung "Östliche Vorstadt" wurden bis zum 31.12.2014 folgende Straßen/Plätze und Zugangsbereiche umgestaltet und Ausgaben dafür gefördert (in der Regel Förderung 150 €/qm – Umgestaltungsfläche, zuzüglich in Sonderfällen zusätzliche Förderung von Treppenaufgängen, Stützmauern usw.).

- Umgestaltung 1. BA Holbeinstraße zwischen Konradinstraße und Raueneeggstraße mit teilweiser Freilegung verdolter Triebwerkskanal
- Umgestaltung 2. BA Holbeinstraße und Platzumgestaltung Bereich vor Holbeinstraße 16/20 und Bereich Raueneeggstraße/Holbeinstraße
- Umgestaltung Vorplatzbereich "Hammermühle", Holbeinstraße 38 mit teilweiser Freilegung Triebwerkskanal
- Umgestaltung Burgstraße
- Umgestaltung Aufgänge von der Burgstraße zum Mehlsackplateau einschließlich Umgestaltung Mehlsackplateau
- Herstellung Gehweg und Umgestaltung Gehwegbereich entlang Wangener Straße 17 (früher Farben Härtner, jetzt "Die Fahrradprofis")

Insgesamt wurden hier förderfähige Kosten für Erschließungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in Höhe von **1.884.671,44 €** in der bisherigen SEP-Maßnahme bis zum 31.12.2014 verbucht.

## **5. Baumaßnahmen**

### **5.1 Zuschüsse private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Hier wurden in den Auszahlungsanträgen Nr. 1 – 75 Modernisierungszuschüsse für die Instandsetzung und Modernisierung von Privatgebäuden in Höhe von **1.433.302,31 €** verbucht.

### **Schwerpunkt Hochbauprojekte und Wohnungsbau**

Einer der Schwerpunkte bei dieser Sanierungsmaßnahme ist die Stärkung des stadtnahen Wohnstandortes durch die Sanierung von privaten Wohngebäuden, Wohnungssanierungen, Wohnungsausbau und Erweiterungen, Dachausbauten, Umnutzung von leerstehenden Ge-

bäuden für Wohnnutzung bzw. der Neubau von Wohnungen auf Brachflächen bzw. durch die Nachverdichtung von Baulücken zur Wohnraumversorgung.

Bei über 60 Gebäuden wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge bzw. Verträge zu Teilsanierungen/Restmodernisierungen sowie zur Umnutzung von Bestandsgebäuden abgeschlossen. Bei Neubauten auf Brachflächen bzw. bei Wohnungsneubauten in Baulücken war der Sanierungsbeauftragte in der Sanierung beratend tätig, damit sich Neubauten in die Umgebungsbebauungen einfügen.

In diesem Zusammenhang sind ca. **120 Wohnungen für den Wohnungsmarkt** gesichert worden. Neben der teilweisen Förderung der Bestandssanierungen durch Modernisierungszuschüsse ist die erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit der Baukosten nach § 7 h Einkommenssteuergesetz ein wesentlicher Anreiz für Bauherren, in ihre Bestandsgebäude zu investieren. Hierdurch konnten einige sonst anstehende Gebäudeabbrüche im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" erfolgreich verhindert werden.

Dazu gebührt allen privaten Hauseigentümern Dank, die in ihre Gebäude investiert haben, sei es nun in Restmodernisierungen, Fassadensanierungen, Komplettsanierungen, Dachausbauten bzw. auch in Einzelfällen in mit der Stadt abgestimmte Neubauvorhaben auf Brachflächen bzw. zur Baulückenschließung.

Einige Beispiele für private Bauprojekte (Investitionen über 0,4 Mio. €)

- Sanierung Holbeinstraße 13 – Mühlengebäude Unterer Hammer – Kulturdenkmal und Instandsetzung Wasserturbine
- Sanierung Holbeinstraße 19 und 19a (früher im Bebauungsplan sogar auf Abbruch gesetzte Gebäude)
- Sanierung Holbeinstraße 38 – Mühlengebäude Oberer Hammer- Kulturdenkmal (das Kulturdenkmal war aufgrund der Bausubstanz akut vom Abbruch bedroht)
- Neubau Holbeinstraße 36/1 und 36/2 - Neuschaffung von 20 Studentenwohnungen
- Sanierung Holbeinstraße 1, Holbeinstraße 7/1, Holbeinstraße 12, 14 (ehemalige Mühlengebäude)
- Konradinstraße 1, Mühlstraße 13,
- Raueneeggstraße 11, 15,
- Neubau Wohnhaus Raueneeggstraße 40 –Baulückenschließung
- Wangener Straße 1, Herrenstraße 52,
- Wangener Straße 17 (ehemals Härtdnerareal, Teilsanierung Hauptgebäude und Triebwerksgebäude sowie Wiederinbetriebnahme Wasserturbine
- Saarlandstraße 3, 27, 32, 37
- Flappbachstraße 33
- Sanierung Marktstraße 24 und 26 (Kulturdenkmale) mit Einbau Spielmuseum
- Sanierung Marktstraße 22 (Kulturdenkmal) mit Einbau Wirtschaftsmuseum
- Bau Bewohnergarage Burgstraße 5 - 7 mit über 120 Stellplätzen
- Neubau Burgstraße 5 – 7 mit 13 Wohnungen in den Obergeschossen sowie Bau Ersatzflächen Tanzschule
- Sanierung Eichelstraße 9/1
- Sanierung Marktstraße 20 mit teilweiser Neuschaffung von Wohnraum
- Sanierung Burgstraße 3 sowie Neubau Burgstraße 1 (Hotel- und Gaststättenerweiterung Gasthof "Ochsen")

Weiterhin wurden die Grundvoraussetzungen in diesem Programm zur Realisierung von folgenden Baumaßnahmen geschaffen:

- Sanierung Leonhardstraße 10, Sicherung von 3 Wohneinheiten
- Sanierung Mühlengebäude Holbeinstraße 16 mit 12 Wohneinheiten
- Fertigstellung AOK-Altstandort, Welfenstraße 2/Mühlstraße: Nachverdichtung Altstandort AOK-Areal: 31 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten sowie Herstellung von einer Bewohnergarage für dieses Projekt – Fertigstellung im Juni 2017

- Umsetzung Mühlenviertel (ehemaliges Bezner-Areal) mit der Neuschaffung von 65 Wohneinheiten durch die Fa. Reisch und Umnutzung Bezner-Turm, Holbeinstraße 30 durch Bauherrengemeinschaft, Herstellung von 114 Tiefgaragenstellplätzen
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich der Werkstätten für behinderte Menschen sowie Wohnungen, Schaffung eines kleinen Bürgertreffs und eines kleinen Nahversorgungsladens durch die Bruderhausdiakonie im Gebäude Holbeinstraße 32.

Alleine in diesen Bauprojekten werden über **100 weitere Wohnungen** hergestellt bzw. teilweise leerstehender oder zusätzlicher Wohnraum nach der Sanierung dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

### 5.1 Stellplatzzuschüsse

Für die Sicherung und Zuordnung von Bewohnerstellplätzen zu Bestandsgebäuden im Umfeld wurden in der Bewohnergarage Burgstraße 5 – 9 und in der Bewohnergarage Holbeinstraße 38/1 und 38/4 zur Mindestversorgung von Bestandsgebäude mit Stellplätzen nach Gemeinderatsbeschlüssen Stellplatzzuschüsse in Höhe von zusammen **557.397,00 €** gewährt. Hierbei mit enthalten ist die Mitfinanzierung von 3 Stellplätzen in Zuordnung zum Kunstmuseum für die Stadt.

### 5.2 Förderung von städtischen Baumaßnahmen

Folgende "städtische Baumaßnahmen" wurden bisher in der Sanierung "Östliche Vorstadt" anteilig nach entsprechenden Gemeinderatsbeschlüssen gefördert:

- |  |             |
|--|-------------|
| Modernisierung/ Instandsetzung Leonhardstraße 8, 8/1 durch das AGM | 120.000 €   |
| • Mitförderung Kunstmuseum, Förderrahmenbetrag                     | 1.000.000 € |

### 6. Trägervergütung

Seit dem Jahr 2005 wird die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" durch den Sanierungsbeauftragten Herr Dipl. Architekt Roland Groß betreut. Für einen Teilbereich des erweiterten Gebietes "Eichelstraße/Marktstraße/Burgstraße (früher im Sanierungsgebiet "Oberstadt II") hatte der frühere Sanierungsbeauftragte Herr Dipl. Ing. Achim Scheible stundenweise Maßnahmen begleitet und betreut. Bis zum 31.12.2014 sind Kosten für die Betreuung der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" in Höhe von **323.205,23 €** in den Auszahlungsanträgen Nr. 1 – 75 abgerechnet worden.

Der von der Stadt Ravensburg gewählte Weg der zeitlichen Betreuung von Einzelmaßnahmen vor Ort durch den Sanierungsbeauftragten und die Kontinuität der Betreuung hat sich auch bei der Sanierungsmaßnahme "Östlichen Vorstadt" bewährt. Bezogen auf die abgerufenen Förderrahmenmittel in Höhe von 6.833.334 € liegt der Betreuungsaufwand durch den Sanierungsbeauftragten bei unter 5 %.

## Einnahmen

### 1. Grundstückserlöse

Aus dem Verkauf von Grundstücken während der Sanierungsmaßnahme sind Grundstückserlöse in Höhe von **766.560,00 €** erzielt worden.

### 2. Einbringung von Wertansätzen für noch nicht verkaufte Grundstücke und Tiefgaragenstellplätze während der Sanierung

Nach Beschluss im Gemeinderat wurden im Vorfeld zur vorzulegenden Abrechnung Wertansätze im Auszahlungsantrag Nr. 69 eingebucht für nach Abrechnung sicher noch privatwirtschaftlich veräußerbare und in der Sanierung erworbene Flächen bzw. Teileigentumsanteile. Hier wurden in die Sanierungsabrechnung Wertansätze für 5 Tiefgaragenstellplätze in der Bewohnergarage Burgstraße 5 - 7 sowie die Vorplatzfläche Holbeinstraße 32/34 in Höhe von zusammen **235.000,00 €** in die Sanierung als Einnahmen eingebracht. Verkaufserlöse aus

diesen Grundstücken/Stellplatzverkäufen stehen somit ab dem Jahr 2015 der Stadt als "nichtförderfähigen Einnahmen" zu.

### **3. Sonstige Einnahmen**

Aus teilweiser Rückerstattung von Vorplanungskosten von Einzelobjekten sowie Rückzahlungsverpflichtungen von anteiligen Zuschüssen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden wurden Einnahmen in Höhe von **26.744,48 €** verbucht.

### **4. Ausgleichsbeträge**

Bei Satzungsbeschluss im Jahr 2006 wurde vom Gemeinderat entschieden, dass in diesem Sanierungsgebiet das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird. Das bedeutet, dass in diesem Sanierungsgebiet keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erhoben wird bzw. erhoben wurde mit Ausnahme der im Jahr 2009 vom früheren Sanierungsgebiet "Oberstadt II" übernommenen Grundstücksbereiche.

U. a. wurde die Nichterhebung von Ausgleichsbeträgen damit begründet, dass die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" durch die stark befahrene Wangener Straße bzw. B 32 mit all den Folgen insgesamt schon seit Jahren gegenüber anderen Stadtlagen einen Wertabschlag hinnehmen mussten und müssen. Die Verkehrsbelastung in der Wangener Straße kann nicht durch Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" beeinflusst werden.

### **Mitwirkungsbereitschaft im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"**

Von Beginn an war die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in diesem Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" sehr groß. Es konnten schon sehr viele Einzelbausteine umgesetzt werden und stadtbildprägende Gebäude saniert und zum Teil auch vor dem Abbruch gerettet werden, u. a. auch das denkmalgeschützte Gebäude Holbeinstraße 38 "Oberer Hammer" sowie das Haus Holbeinstraße 19 und 19a.

Desweiteren konnte der frühere Bereich "Ölschwang" als stadtnahes Wohngebiet und als Investitionsstandort zum Bau von stadtnahen Wohnungen in den Fokus gesetzt werden.

Seit Beginn der Sanierung im Jahr 2006 sind unter Berücksichtigung des jetzt sich in der Umsetzung befindlichen Projekte im Bezner-Areal dann mehr als 220 Wohnungen für den Wohnungsmarkt gesichert oder wieder dem Wohnungsmarkt nach der Sanierung von leer stehenden Wohnungen bzw. Ausbau von Dachgeschossen von Bestandsgebäuden zugeführt worden.

Probleme mit Bewohnern und Betrieben konnten bisher in allen Fällen einvernehmlich gelöst werden.

Ravensburg, den 15.05.2018  
Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtsanierung

Gesamtabrechnung Östliche Vorstadt					Anlage 2 b
Ausgaben	in den AZA Nr. 1-75 nachgewiesene Kosten in den Kostenuntergruppen	in den AZA Nr. 1-74 nachgewiesen	AZA Nr. 75	Abrechnung zum 31.12.2014	Gesamtaufwand Einnahmen zum 31.12.2014
Zuwendungsfähige Kosten					
<b>Ausgaben</b>					
1. Vorbereitende Untersuchungen		<b>52.304,90</b>		0,00	<b>52.304,90</b>
2. Weitere Vorbereitungen		<b>560.214,62</b>		1.790,35	<b>562.004,97</b>
3. Grunderwerb		<b>1.065.399,43</b>		1.755,60	<b>1.067.155,03</b>
3.1. Grunderwerbskosten	1016300,00				
3.2 Grunderwerbsnebenkosten	50.855,03				
Zwischensumme 3.1 - 3.2	<b>1067155,03</b>				
4. Ordnungsmaßnahmen		<b>2.825.824,19</b>		-722,14	<b>2.825.102,05</b>
4.1 Bodenordnung	11.017,63				
4.2 Bewohnerumzug, Sozialplankosten	45.662,22				
4.3 Betriebsverlagerungskosten usw.	135.089,45				
4.4 Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten	418.661,31				
4.5. Gebäudesubstanzschädigungen	330.000,00				
4.6 Straßen, Platzumgestaltungskosten	1.884.671,44				
Zwischensumme 4.1- 4.6	<b>2.825.102,05</b>				
5. Baumaßnahmen		<b>3.109.699,31</b>		1.000,00	<b>3.110.699,31</b>
5.1 private Modernisierungsmaßnahmen	1.433.302,31				
5.2 Städtischen Maßnahmen					
5.2.1 Kunstmuseum	1.000.000,00				
5.2.2 Leonhardstraße 8 und 8/1	120.000,00				
5.3. Stellplatzzuschüsse	557.397,00				
Zwischensumme 5.1 - 5.3	<b>3.110.699,31</b>				
6. Sonstige Maßnahmen		0		0,00	0
7. Vergütungen und Abrechnungskosten		<b>323.205,23</b>		0,00	<b>323.205,23</b>
8. Differenzbetrag		0,00			0,00
<b>Summe 1-8</b>		<b>7.936.647,68</b>		<b>3823,81</b>	<b>7.940.471,49</b>
<b>Einnahmen</b>					
1. Grundstückserlöse		766.560,00			-766.560,00
2. Darlehnsrückflüsse		0			0
3. Ausgleichsbeträge		0			0
4. sonstige Einnahmen		26.744,48			-26.744,48
Zwischensumme 1-4		<b>793.304,48</b>			<b>-793.304,48</b>
5. Wertersatz (AZA Nr. 69)		235.000			-235.000,00
Summe		<b>1.028.304,48</b>		0,00	<b>-1.028.304,48</b>
	Förderfähige Kosten bis AZA 75	7.936.647,68		3.823,81	
	Förderfähige Einnahmen bis 31.10.2014	-1.028.304,48		0	
Förderfähiger Nettoaufwand bis zum 31.12.2014	Summe AZA Nr. 1 - 75	6.908.343,20		3.823,81	6.912.167,01
	Förderrahmen bereitgestellt	-6.833.334,00			Förderrahmen bisher -6.833.334,00
Fehlbetrag Stand zum 31.12.2014	Fehlbetrag	75.009,20		3.823,81	78.833,01
					<b>4.100.000</b>
			Bundesmittel	2.206.874,00	
				1.893.126,00	
				<b>4.100.000,00</b>	
		Gesamtabrechnung		Kosten	6.912.167,01
				Bundes/Landeszuschüsse	-4.100.000,00
				40 % Anteil Stadt bis Förderrahmen	-2.733.334,00
				Zwischensumme	-6.833.334,00
				Fehlbetrag	<b>78.833,01</b>