

Sitzungsvorlage DS 2018/161

Stadtplanungsamt Abt.
Stadtsanierung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **16.05.2018**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei – Herr Nau

Aktenzeichen: 615.406

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 13.06.2018

Gemeinderat

öffentlich am 25.06.2018

Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung

- **Entwicklungen in diesem Sanierungsgebiet im Zeitraum 2013 - 2018**
- **Abrechnung Programmteil Landessanierungsprogramm bis zum 31.12.2014**
- **Zwischenbericht Abwicklung im Programm "Innenentwicklung/Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP)**
- **Gebietserweiterung Sanierungssatzung "Altstadt und Erweiterung" im Bereich der "Bauhütte", Marienplatz 52 - 58, Kirchstraße 27, Kirchstraße 20**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht zur bisherigen Abwicklung und zur bisherigen Finanzmittelausstattung bei der Sanierung "Altstadt und Erweiterung" in den 2 Förderprogrammen mit 7.500.000 € bei Landes-/Bundesmitteln von 4.500.000 € zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" im Landessanierungsprogramm (LSP) zum 31.12.2014 zu.
3. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen vom 01.03.2016 zur Kenntnis.
4. Die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" um die Grundstücke im Bereich und Umfeld der "Bauhütte" wird in der in der Anlage 3 beigefügten Fassung mit dem dortigen Abgrenzungsplan beschlossen. Die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ist öffentlich bekanntzumachen.
5. Die Satzung zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes "Nordstadt" um die Grundstücke im Bereich und Umfeld der "Bauhütte" wird in der Anlage 4 beigefügten Fassung mit dem dortigen Abgrenzungsplan beschlossen. Die Satzung zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Nordstadt" ist öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. **Entwicklungen im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"**

Die Stadtverwaltung hatte seit dem Jahr 2009 Förderanträge in der Stadtsanierung für die weitere Umsetzung von öffentlichen und privaten Bauprojekten in der Altstadt gestellt, nachdem für die in der Altstadt laufenden Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" keine Fördermittel mehr wegen der Laufzeit dieser Maßnahmen bereitgestellt werden konnten und diese abgerechnet werden mussten.

Die dem Land vorgelegten Abrechnungen für diese 3 Sanierungsgebiete wurden mit Abrechnungsbescheiden des Landes bei der "Nordwestlichen Unterstadt" vom 24.4.2006, bei der Sanierung "Oberstadt" vom 28.10.2010 sowie bei der "Südwestlichen Unterstadt" vom 20.09.2012 anerkannt.

Die Sanierungssatzungen wurden bei diesen 3 Sanierungsgebieten bis zum Jahr 2014 nicht aufgehoben, um insbesondere noch privaten Bauherren in diesen Sanierungsgebieten in einer Übergangszeit die Möglichkeit einräumen zu können, dass Sie nach Abschluss von Modernisierungsverträgen (Nullförderverträge, Verträge ohne Zuschussgewährung) Baukosten zur Sanierung von Bestandsgebäuden nach § 7 h Einkommenssteuergesetz erhöht abschreiben können.

Das Land Baden-Württemberg hat dann im Jahr 2012 signalisiert, dass bei gleichzeitiger Satzungenaufhebung der Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" über die ganze Altstadt ein neues Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden kann, um weitere noch anstehende Bauprojekte in der Altstadt mitzufördern.

Folgende Verfahrensschritte und Gebietserweiterungen sowie Fördermittelbewilligungen erfolgten im Laufe der **Jahre 2009 - 2018**:

- Jährliche Anträge zur Neuaufnahme einer Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in ein Förderprogramm seit dem Jahr 2009
- Aufnahmebescheid in das Landessanierungsprogramm vom 27.03.2013
- Bürgerinformation am 23.10.2013 im Großen Sitzungssaal im Rathaus
- Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 16.12.2013 für die neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" sowie Aufhebungsbeschlüsse der Sanierungssatzungen für die Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II".
- Veröffentlichung der neuen Sanierungssatzung "Altstadt und Erweiterung" am 01.02.2014 sowie zeitgleiche Veröffentlichung der Aufhebungssatzungen für die Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" am 01.02.2014.
- Entscheidungen Gemeinderat am 20.01.2014/27.01.2014 zur Neuorganisation der Verwaltungsstandorte
- Gebietserweiterung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets im Bereich Seestraße 1-13 sowie Bereiche Rudolfstraße 2,3,5 sowie Teile der Rudolfstraße und Seestraße (Städtische Flächen und Landesflächen) mit Satzungsbeschluss im Gemeinderat vom 30.06.2014
- Veröffentlichung der Erweiterungssatzung am 26.07.2014

2. Förderantrag auf Wechsel vom Landessanierungsprogramm in ein Bund-/Länderprogramm sowie Überführung ins Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP)

Nach den Entscheidungen im Gemeinderat am 20.01.2014/27.01.2014 zur Neuorganisation der Verwaltungsstandorte war klar, dass für die Abwicklung des Sanierungsprogrammes "Altstadt und Erweiterung" unter Berücksichtigung einer Mitförderung von Baukostenanteilen u.a. bei den Verwaltungsstandorten Seestraße 7 – 9, Erdgeschossumbau u.a. zur Unterbringung des Bürgeramtes im Historischen Rathaus Marienplatz 26 sowie der Sanierung des Lederhauses - Marienplatz 35 sicher ein Förderrahmenvolumen von über 10 Mio. € in dieser Maßnahme mittelfristig benötigt wird und ein Wechsel vom Landessanierungsprogramm in ein Bund-/Länderprogramm angestrebt werden muss. Eine entsprechender Aufstockungs- und Umschichtungsantrag wurde Ende Oktober 2014 für das Förderjahr 2015 gestellt.

Das Land Baden-Württemberg hat dann bereits mit Bewilligungsbescheid vom 07.11.2014 die Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in das Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) überführt und hier eine Mittelumschichtung vom bisherigen Landesmittelanteil aus dem Landessanierungsprogramm in das neue Programm vorgenommen.

In den Jahren 2015 und 2016 erfolgten dann in diesem neuen Programm weitere Mittelaufstockungen.

Die aktuelle Antrags- und Bewilligungssituation im ASP-Programm "Altstadt und Erweiterung" unter Berücksichtigung des abgerechneten Landessanierungsprogrammes sieht wie folgt aus:

Förderrahmenvolumen/Finanzhilfen/Aufstockungsanträge

im Landesanierungsprogramm bereitgestellt und abgerechnet	
Auszahlungsanträge Nr. 1 bis Nr. 6	327.535 €
im ASP-Programm seit Ende 2014 - 2018 bewilligt	<u>7.172.465 €</u>
Summe bisher Förderrahmenbereitstellung	7.500.000 €
Darin enthaltene Landes-/Bundeszuschüsse	
60 % aus Förderrahmenvolumen	4.500.000 €

Fördermittelbereitstellung und Förderrahmenabruf

im ASP Programm bisher bewilligter Förderrahmen	
7.172.465 €	
Abruf Auszahlungsanträge Nr. 1 bis Nr. 56 bis Ende Mai 2018:	6.366.000
€	

Weiterer Fördermittelabruf im Jahr 2018	
aufgrund von laufenden Maßnahmen	
(vgl. Haushaltsplan u.a. UA 2.6158 VKZ 0002) Rest 2018 ca.	<u>231.000 €</u>
Abruf bis Ende 2018 ca.	6.597.000 €
Restliche Förderrahmenmittel Ende 2018 ca.	
575.000 €	

anteilige Landes-/Bundeszuschüsse Ende 2018 60 %: ca. 345.000 €

3. Schwerpunkte bisher bei Abwicklung von Maßnahmen im ASP-Programm in den Jahren 2014 - 2018

- Wettbewerbskosten für das Bauvorhaben Neues Rathaus – Seestraße 7 – 9 und Abbruchkostenanteile Reduzierung Parkdeck Oberamteigasse
- Umgestaltung Untere Breite Straße in 3 Bauabschnitten
- Umgestaltung Kohlstraße
- Umgestaltungskosten Gehwegbereich Wilhelmstraße entlang dem Gemeindezentrum der Katholischen Kirche
- Kosten Bestandspläne, Planungskosten –Bürgerworkshops zum Planungswettbewerb Umgestaltung Gespinstmarkt
- Abruf Förderrahmenanteil in Höhe von 5.000.000 € bei Landes-/Bundeszuschüssen in Höhe von 3.000.000 € zur Umsetzung der Bauvorhaben Neues Rathaus – Seestraße 7-9, Erdgeschosssanierung zur Unterbringung Bürgeramt im Historischen Rathaus - Marienplatz 26, Kostenanteil Erdgeschosssanierung Lederhaus – Touristikinfo - Marienplatz 35
- Abschluss von Modernisierungs-und Instandsetzungsverträgen bzw. Umnutzungsverträgen für über 20 private Sanierungsprojekte (u.a. Bachstraße 27, Eisenbahnstraße 26, Kirchstraße 3, Markstraße 29. Adlerstraße17, Roßstraße 7, Handwerkerhäuschen Untere Breite Straße 20 – 24, Charlottenstraße 26, Untere Breite Straße 36 usw.)

4. Antrag auf Aufstockung der Fördermittel ab dem Programmjahr 2018

Aufgrund der noch anstehenden Aufgaben, u.a. zur Umgestaltung des Gespinstmarktes sowie zum zwischenzeitlich grundsätzlich vom Gemeinderat beschlossenen Umbau der "Bauhütte" sowie anstehender weitere Straßenumgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Charlottenstraße, Grüner Turmstraße, Obere Adlerstraße, Roßstraße usw. sowie laufende und anstehende private Sanierungsprojekte – Schwerpunkt Wohnungsmodernisierung und Wohnungsneuschaffung bzw. Umnutzung leer stehende Flächen in Bestandsgebäuden - wurde ein entsprechender Mittelaufstockungsantrag im Oktober 2017 sowohl für die allgemeinen Baumaßnahmen wie auch für die Sondermaßnahme "Umbau Bauhütte" ab dem Programmjahr 2018 gestellt.

Beantragtes Fördervolumen inklusive Baukostenanteil Bauhütte:

12.500.000 €

bewilligt bisher incl. Landessanierungsprogramm

7.500.000 €

Somit zuletzt mittelfristig beantragte Aufstockung

5.000.000 €

Da eine Förderrahmenaufstockung bei der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" aufgrund von anderen Prioritäten bei anderen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018 fast nicht darstellbar war, wurde bereits bei Antragstellung dieses Aufstockungsantrages mit dem Land vereinbart, dass die Mittelaufstockung dann erneut für das Jahr 2019 gestellt wird, dann aber in der 1. Prioritätsstufe für das Programmjahr 2019.

5. Erweiterung Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" im Bereich der "Bauhütte"

Für den Umbau bzw. die Umnutzung der "Bauhütte" hauptsächlich für Zwecke der Musikschule sowie zur Unterbringung einer öffentlichen WC – Anlage wurden bereits für das Programmjahr 2018 sowohl im "Normalprogramm

ASP" im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" eine Förderrahmenaufstockung beantragt als auch ein Neuantrag zur Aufnahme in dem seit dem Jahr 2017 neu ausgeschriebenem **Bund-/Länderprogramm "SIQ – Investitionspakt soziale Integration im Quartier"** gestellt.

Mit Erfolg:

Das Land hat das Bauvorhaben "Bauhütte" in das Bund-/Länderprogramm SIQ aufgenommen und Landes/Bundeszuschüsse in Höhe von 2.808.000 € ab dem Programmjahr 2018 bereitgestellt.

Die Grundstücke der "Bauhütte" sowie der Frauentorturm liegen bisher im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Nordstadt". In diesem Programm wurde zuletzt auch die Umgestaltung des Frauentorplatzes abgewickelt. Das Sanierungsgebiet "Nordstadt" wurde im Jahr 2007 in das SSP-Programm "Soziale Stadt" aufgenommen.

Eine Aufstockung der dort bisher bereitgestellten Fördermittel sowie eine Verlängerung des bisher bewilligten Förderrahmenzeitraumes bis zum 30.04.2020 hinaus kann vom Land nicht mehr vorgenommen werden.

Aufgrund dessen wurde mit dem Land Baden-Württemberg in Vorgesprächen vereinbart, dass die Grundstücke der "Bauhütte" in das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" übernommen werden als Voraussetzung einer Förderung in diesem Sanierungsgebiet.

Der Förderrahmenzeitraum bei der Maßnahme "Altstadt und Erweiterung" läuft derzeit bis zum 30.04.2023. Hier ist ein Verlängerungsantrag nicht abgeschlossen.

Aufgrund dessen wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, dass das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" um die entsprechenden Grundstücke der "Bauhütte" sowie dem Frauentorturm vergrößert wird bei gleichzeitiger Gebietsreduzierung des Sanierungsgebietes "Nordstadt" um diese Grundstücke.

Die entsprechenden Satzungen mit Gebietsabgrenzungen sind der heutigen Beschlussvorlage in der Anlage 3 und 4 beigefügt.

6. Abrechnung Landessanierungsprogramm in den Jahren 2013 - 2014

Nach der Überführung der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in das Bund-/Länderprogramm "ASP" war Grundvoraussetzung für weitere Bewilligungen, dass das bisherige Landessanierungsprogramm zeitnah abgerechnet wird.

Die Abrechnung entsprechend den Abrechnungsvorgaben bei städtebaulichen Förderungsmaßnahmen mit den notwendigen Unterlagen wurde am 30.07.2015 an das Land Baden-Württemberg übersandt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Abrechnung mit Abrechnungsbescheid vom 01.03.2016 entsprechend der Abrechnungsvorlage der Stadt Ravensburg zugestimmt und anerkannt.

Diese Abrechnung wird zusammen mit dem Zwischenbericht nunmehr dem Gemeinderat vorgelegt.

Förderfähige Ausgaben/Auszahlungsanträge

Nr. 1 bis Nr. 6	327.535,66 €
Einnahmen in der Sanierung im Landesprogramm	<u>0,00 €</u>
Zwischensumme förderfähige Kosten im Landessanierungsprogramm	327.535,66 €
Davon durch Landesmittel abgedeckt	196.521,00 €
Anteil der Stadt im Landessanierungsprogramm	<u>131.013,00 €</u>
Zwischensumme	327.534,00 €
Anteil der Stadt über dem abgerechneten Förderrahmen	1,66 €

Bei den in der Abrechnung des Landessanierungsprogrammes aufgenommenen Kosten handelt es sich um Ausgaben aus den Jahren 2013 und 2014. Weitere Kosten ab dem Überführungsbescheid vom 07.11.2014 wurden dann im Programmteil "ASP" im Bund-/Länderprogramm zur Förderung angemeldet.

Ausgaben im Landessanierungsprogramm

Vorbereitende Untersuchung 0,00 €

Für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen fielen keine Kosten an. Aufgrund der bei den früheren Maßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen, den Abschlussberichten für die zwischenzeitlich abgerechneten Maßnahmen bei diesen Sanierungsprogrammen mit Aufstellung der noch anstehenden Aufgaben in den nächsten Jahren im Altstadtbereich sowie mit Vorlage der Maßnahmenprogramme und Anträge ab dem Jahr 2009 konnte auf die vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch verzichtet werden. Deshalb sind auch keine Kosten bei dieser Kostengruppe angefallen.

Weitere Vorbereitung 35.226,47 €

Hier sind insbesondere Kosten zur Verkehrsuntersuchung zur Vorbereitung der Entscheidungen für das zukünftige Verkehrskonzept in der Oberstadt mit Bestandserhebung und Variantenuntersuchungen zu verzeichnen sowie Kosten für die Bestandserhebung für den Gespinstmarkt und die Untere Breite Straße sowie für Kosten für die Satzungsverfahren.

Hinweis:

Die anteiligen förderfähigen Wettbewerbskosten für die Entwicklung des Verwaltungsstandortes Seestraße 7 – 9 im Jahr 2014 wurden den Auszahlungsanträgen zum ASP-Programm aufgenommen.

Grunderwerbskosten sowie Grunderwerbsnebenkosten 112.743,00 €

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde das Objekt Roßstraße 7 im Jahr 2012 erworben, das Gebäude im Bestand untersucht und im Jahr 2014 zur Modernisierung und Instandsetzung verkauft. Hier wurden im Auszahlungsantrag Nr. 1 Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer zur Förderung angemeldet und gefördert.

Hinweis:

Der Verkaufserlös Roßstraße 7 wurde im ASP-Programm als Einnahmen zur Förderung gemeldet.

Ordnungsmaßnahmen 101.500,00 €

Im Landessanierungsprogramm wurden erste Kosten für die Umgestaltung der Untere Breite Straße in Höhe von 100.000 € zur Förderung angemeldet sowie Umzugskosten für einen Mieterumzug. Die weiteren Kosten zur Umgestaltung der Untere Breite Straße in 3 Bauabschnitten wurden dann im ASP-Programm zur Förderung gemeldet.

Baumaßnahmen **75.000,00 €**

Im Landessanierungsprogramm wurden Förderzuschüsse für 4 Baumaßnahmen zur Förderung angemeldet, zum Teil erste Abschlagszahlungen. Weitere Zuschussauszahlungen für diese Gebäude wurden dann im ASP-Programm zur Förderung gemeldet.

Trägervergütung **3.066,19 €**

Für die Jahre 2013 und 2014 wurden anteilige Kosten in Höhe von 3.066,19 € für Sonderaufträge auf Stundenbasis zur Förderung gemeldet. Weitere Honorarkosten wurden ab dem Jahr 2015 im ASP-Programm zur Förderung gemeldet.

Gesamtkosten Auszahlungsanträge Nr. 1 bis 6: **327.535,66 €**

Mitwirkung städt. Rechnungsprüfungsamt

Die Auszahlungsanträge Nr. 1 bis Nr. 6 wurden während der Laufzeit des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" im Landessanierungsprogramm vor Abgang an das Regierungspräsidium Tübingen vom städt. Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das gleiche gilt für die Abrechnungsunterlagen in diesem Programm.

Abwicklung Grunderwerbskosten Kindergartenflächen Herrenstraße 39 und Verwendung Verkaufserlöse Teilflächenverkauf Kaufhaus Gänsbühl

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass die Grunderwerbskosten für den Erwerb der Miteigentumsanteile im Objekt Herrenstraße 39 - Erdgeschoss und Untergeschoss - zur Sicherung des Kindergartenstandortes "Villa Kunterbunt" in der Oberen Herrenstraße (Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2014), die zuerst in der Sanierung "Altstadt und Erweiterung" vorfinanziert worden sind, durch Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Teilflächen im Bereich der Erweiterungsflächen des Kaufhaus "Gänsbühl" abgedeckt werden konnten und die Erwerbskosten wieder aus der Sanierungsabrechnung "Altstadt und Erweiterung" ausgebucht wurden.

Hier ist es der Stadtsanierung gelungen, durch Übersendung von umfangreichen Unterlagen aus der Abrechnung der früheren Sanierungsmaßnahme Gänsbühl den genauen Fertigstellungszeitpunkt und Abrechnungszeitpunkt der Herstellung der Außenanlagen um das Kaufhaus Gänsbühl herum nachzuweisen. Deshalb musste nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Städtebauförderrichtlinien doch kein anteiliger Verkaufspreis an das Land zurückbezahlt werden.

Bei der Beschlussfassung im Gemeinderat zum Verkauf der Teilflächen am 03.11.2014 musste noch davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Verkaufserlöse an das Land zurückbezahlt werden musste, da diese Teilflächen früher in der Sanierungsmaßnahme Gänsbühl erworben wurden und hier beim

Ankauf auch anteilige Landesgelder eingesetzt wurden. Die Verkaufserlöse konnten deshalb ganz dem städtischen Haushalt zugeführt werden und anteilig zur Deckung der Grunderwerbskosten für die Kindergartenflächen Herrenstraße 39 eingesetzt werden.

Anlagen:

Anlage 1:

Derzeitige Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"

Anlage 2:

Abrechnungsbescheid Landessanierungsprogramm "Altstadt und Erweiterung" vom 01.03.2016

Anlage 3:

Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" mit Abgrenzungsplan

Anlage 4:

Satzung zur Reduzierung Gebietskulisse Sanierungsgebiet "Nordstadt" mit Abgrenzungsplan