

**Sitzungsvorlage DS 2018/162**

Stadtplanungsamt  
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 "Die Veitsburg" im Denkmalschutzprogramm  
- Vorlage Abrechnung  
- Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Östliche Vorstadt" für  
Grundstücksbereiche der Veitsburg und der Veitsburgaufgänge**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Die Veitsburg" im Denkmalschutzprogramm West (DSP) mit einem abgerufenen Förderrahmen von 3.333.334 € sowie von Landes-/Bundesfinanzhilfen von 2.000.000 € zu.
2. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen vom 22.09.2017 zur Kenntnis.
3. Das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt", innerhalb dessen Abgrenzungsbereich der Teilbereich "Die Veitsburg" liegt, wird um die Bereiche und Grundstücke, in denen Baumaßnahmen durchgeführt und Fördermittel in der Sanierungsmaßnahme "Die Veitsburg" geflossen sind, verkleinert.
4. Die Satzung zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Östliche Vorstadt" wird in der in der Anlage 3 beigefügten Fassung mit dem dort beigefügten Abgrenzungsplan beschlossen. Die Satzung zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen.

## 1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2005 beschlossen, dass für den Bereich der "Östlichen Vorstadt" eine vorbereitende Untersuchung nach § 140 und § 141 Baugesetzbuch durchgeführt wird, nachdem vom Land signalisiert wurde, dass die Stadt Ravensburg im Bereich der "Östlichen Vorstadt" die Chance hat, in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Das Untersuchungsgebiet war aus den naturräumlichen Gegebenheiten und den sich daraus resultierenden städtebaulichen Strukturen abgegrenzt. Es umfasste die historische "Östliche Vorstadt" mit Tobelbereich des Flapbachtals und folgerichtig auch die historisch bedeutsame Bergkuppe der "Veitsburg" mit dem Grünzug am Nordosthang.

Der Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgte am 24.07.2006, die Sanierungssatzung trat mit Satzungsveröffentlichung in der Schwäbischen Zeitung am 01.08.2006 in Kraft. Unter anderem wurden für den Teilbereich der "Veitsburg" sowie den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden folgende Sanierungsziele festgelegt:

1. Instandsetzung und Modernisierung insbesondere von denkmalgeschützten Altgebäuden Veitsburg 1 und 2
2. Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche Veitsburghang, Veitsburg Rücken und bessere Anbindung dieser Grünzonen an die Altstadt, insbesondere an die Oberstadt als stadtnaher Grün- und Erholungsbereich.

Für den gesamten Bereich der "Östlichen Vorstadt" einschließlich des Veitsburgbereiches wurde mit Förderrahmenbescheid vom 08.10.2006 die Maßnahme ins Bund-/Länderprogramm "Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SE-Programm) aufgenommen und eine erste Fördertranche von 2.500.000 € bei Landes- und Bundesmitteln in Höhe von 1.500.000 € (60 % aus 2.500.000 €) bewilligt.

Der Förderrahmen wurde in diesem Programm im Rahmen der Laufzeit bis zum 31.12.2015 auf 6.833.334 € erhöht bei einem Landes-/Bundeszuschuss von 4.100.000 €.

Auf die gesonderte Vorlage zur Abrechnung/Zwischenabrechnung dieser Maßnahme wird verwiesen.

In diesem SE-Programm wurden erste Kosten für den Bereich "Veitsburg" für folgende Maßnahmen abgerechnet:

1. Kosten für die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Veitsburg" in den Jahren 2006 bis 2007 mit Vorschlägen eines Maßnahmenprogrammes für die Kulturdenkmale Veitsburg 1 (Sanierung Jugendherberge und Teilerweiterung), Veitsburg 2 sowie der Neuanlegung und Verbesserung der Aufgänge von der Altstadt zur Veitsburg, Herstellung eines Rundweges, Sanierung Burgmauern usw.)
2. Förderung von anteiligen Kosten für die Durchführung von notwendigen archäologischen Grabungsarbeiten im Vorfeld zu konkreten Baumaßnahmen auf dem Veitsburg Rücken.

3. Abbruchkosten für den Abbruch des früher bestehenden Nebengebäudes Veitsburg 4 außerhalb der Burganlage im Grabungsfeld der Bodenarchäologie.

Nachdem für das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" von Anfang an klar war, dass die Finanzmittelausstattung langfristig auf über 12 Mio. € erhöht werden müsste, um einige Hauptziele zu erreichen und der Bund bereits bei Aufnahme in das SE-Programm signalisiert hatte, dass dieses Programm mittelfristig auslaufen wird und durch andere Programme ersetzt werden soll, wurde jährlich mit dem Land verhandelt, ob Teilbereiche der "Östlichen Vorstadt" in ein anderes Programm aufgenommen werden können.

Im Jahr 2009 wurde deshalb in Abstimmung mit dem Land für den Bereich der "Veitsburg" (Veitsburghang, Veitsburgrücken mit den Gebäuden Veitsburg 1 und Veitsburg 2) ein Antrag im dem Jahr 2009 ausgeschriebenen Städtebauförderungsprogramm "Denkmalschutz West" (DSP) gestellt.

**Mit Erfolg! Die Programmaufnahme in dieses Programm erfolgte mit Bescheid vom 25.05.2010**

Bereitgestellter Förderrahmen im Bereich Programm "Die Veitsburg"  
Bescheide vom 25.05.2010 und 20.03.2012: **3.333.334 €**  
davon bereitgestellte Bundes-/Landesmittel: 60 %: **2.000.000 €**

Der Förderrahmenzeitraum für den Abruf der Landesmittel wurde mit dem Bescheid vom 20.03.2012 zwar auf den 31.12.2018 festgelegt, der **Bund** hatte aber im Förderbescheid klargestellt, dass die anteiligen Bundesmittel bis **spätestens 31.12.2016** abgerufen sein müssen. Bei einem späteren Mittelabruf hätte die Gefahr bestanden, dass Mittel vom Bund bei dieser Maßnahme verfallen bzw. zurückgefordert worden wären.

Die Landes- und Bundesmittel in Höhe von 2.000.000 € konnten in den Jahren 2010 - 2016 fristgerecht von der Stadtsanierung mit den Auszahlungsanträgen Nr. 1-22 abgerufen werden, der letzte anteilige Zuschussbetrag wurde mit Vorlage des Auszahlungsantrages Nr. 22 auf Ende November 2016 abgerufen.

## **2. Umgesetzte und mitgeförderte Baumaßnahmen**

### **2.1 Förderung Modernisierung, Instandsetzung und Erweiterung Kulturdenkmal Veitsburg 1 (Jugendherberge) 2.083.333 €**

Für die städtische Baumaßnahme beim Kulturdenkmal Veitsburg 1 wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Förderrahmenmittel in Höhe von 2.083.333 € abgerufen, was einem Landes-/Bundeszuschuss in Höhe von **1.250.000 €** entspricht.

### **2.2 Förderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Kulturdenkmal Veitsburg 2 (Gaststättengebäude und Bagnatoschloß)**

Nach Pachtende des vorherigen Pächters auf Ende 2009 der Veitsburggaststätte wurden Sanierungsmaßnahmen am Hauptgebäude der Gaststätte, im Erdgeschoss und im Küchenbereich der Gaststätte, in den Räumen im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss sowie im Treppenhaus des Bagnatoschlusses durchgeführt. Die Räume im 1. Obergeschoss und 2.

Obergeschoss wurden nach der Sanierung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Es war bereits bei Abschluss des befristeten Pachtvertrages klar, dass in einem 2. Bauabschnitt dann noch die Sanierung des Nebengebäudes mit den dortigen Gaststättenflächen erfolgen muss, bevor die Gaststätte dann erneut neu verpachtet wird. Diese Baumaßnahmen wurden im Jahr 2016 durchgeführt und in der Sanierung mitgefördert.

Bauabschnitt 1 in den Jahren 2010 bis 2012:

Sanierung Erdgeschoss-Küchenbereich, 1. und 2. OG  
sowie Treppenhaus Bagnatoschloss

Förderfähiger Baukostenanteil 152.834 €

Bauabschnitt 2 im Jahr 2016:

Sanierung Nebengebäude und Gaststättenräume  
im Nebengebäude

förderfähiger Baukostenanteil 224.000 €

Förderfähige Baukosten Veitsburg 2

Gaststättengebäude und Bagnatoschloß **376.834 €**

Insoweit sind bisher Landes-/Bundeszuschüsse in Höhe von

**226.100 €** (60 % aus förderfähigen Kosten in Höhe von 376.834 €) in die Sanierung des Kulturdenkmales Veitsburg 2 geflossen.

### **2.3 Ordnungsmaßnahmen – Umgestaltungsmaßnahmen Platzflächen, Wegflächen sowie Aufgänge zur Veitsburg**

Ein Schwerpunkt bei dieser Sanierungsmaßnahme war die Verbesserung, die Umgestaltung sowie teilweise die Neuherstellung von Zugängen und Aufgängen von der Altstadt zur Veitsburganlage sowie die Umgestaltung des öffentlichen Burghofes, des Aussichtsplateaus auf der Veitsburg selbst und einige Teilmaßnahmen auf dem Veitsburgrücken. Ein Teil der Umgestaltungskosten von Teilflächen auf dem Veitsburgrücken mit Anlegung bzw. Verlegung von Stellplatzflächen bzw. Anlegung von Spielplatzflächen mussten der Baumaßnahme "Veitsburg 1" (Sanierung und Erweiterung Jugendherberge) sowie der Baumaßnahmen zur Sanierung des Gaststättengebäudes "Veitsburg 2" anteilig zugeordnet werden.

Folgende Umgestaltungsmaßnahmen wurden in der Sanierung "Die Veitsburg" bei der Kostengruppe "Ordnungsmaßnahmen" zur Förderung gemeldet:

Umgestaltung öffentliche Flächen Burghof, Nordzugang,  
Veitsburgaussichtsplattform sowie Veitsburgrücken  
Geförderter Kostenanteil:

224.000 €

Umgestaltung der Aufgangsbereiche ab Höhe  
Mehlsackplateau mit Herstellung des Serpentinweges  
sowie Verbesserung und Umgestaltung Aufgang  
Südseite Veitsburgplateau auf Höhe St. Christina 19  
Abrechnung in 4 Bauabschnitten in den Jahren  
2014 bis 2017

649.167 €

Ordnungsmaßnahmen

**873.167 €**

Insoweit sind hier Landes/Bundesmittel für diese Maßnahmen unter Ziffer 2.3 in Höhe von **523.900 €** (60 % aus 873.167 €) abgerufen worden.

#### **2.4 Planungskosten/Grunderwerbskosten/Vergütung Sanierungsbeauftragte**

Bei diesen Kostengruppen sind keine Kosten in der Maßnahme "Die Veitsburg" abgerechnet worden. Anteilige Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen wurden beim Programmteil "Östliche Vorstadt" SE-Programm sowie anteilige Kosten Bodenarchäologie abgerechnet, die Betreuung der Baumaßnahmen bei den Gebäuden Veitsburg 1 und Veitsburg 2 unter den Ziffern 2.1 und 2.2 erfolgte durch das Amt für Architektur und Gebäudemanagement, die Betreuung der Maßnahmen unter Ziffer 2.3 erfolgte durch das Tiefbauamt. Die Programmabstimmung, die Förderanträge, die Abstimmung der Haushaltsplananmeldungen sowie die gesamte Zuschussabwicklung sowie die Abstimmung der Auszahlungsanträge erfolgte durch die Stadtsanierung.

#### **3. Abrechnungsverfahren und Einbindung städt. Rechnungsprüfungsamt**

Alle Auszahlungsanträge Nr. 1 - 22 wurden vor Absendung an das Regierungspräsidium dem städtischen Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung übersandt.

Mit dem Auszahlungsantrag Nr. 22 wurde auf Ende 2016 der letzte Zuschussbetrag in diesem Programm im Jahr 2016 wie mit dem Land vereinbart, abgerufen. Die Vorlage des Schlussberichtes sowie die förmliche Gesamtabrechnung entsprechend den vorgegebenen Verfahren, Formularen und den notwendigen Einzelaufstellungen und Anlagen wurde dem Regierungspräsidium Tübingen im Laufe des Jahres 2017 übersandt bei gleichzeitiger Prüfung durch das städt. Rechnungsprüfungsamt.

Mit der Vorlage des Schlussberichtes und der Gesamtabrechnung wurden noch weitere Kosten für die Aufgänge zur Veitsburg in Höhe von 65.851,58 € aus den Jahren 2016 und 2017 in die Schlussabrechnung aufgenommen, von denen aber immer klar war, dass diese Kosten über dem bereitgestellten Förderrahmen liegen werden und von der Stadt alleine zu tragen sind. Dies war bereits bei der Veranschlagung in den Haushaltsplänen 2016 und 2017 bzw. bei der Haushaltsrestübertragung berücksichtigt.

Die vorgelegte Abrechnung ging von folgenden Zahlen aus:

förderfähiger Baukostenanteil Jugendherberge Veitsburg 1:	2.083.333,00 €
förderfähiger Baukostenanteil Veitsburg 2:	<u>376.834,00 €</u>
Zwischensumme Kostengruppe Baumaßnahmen Hochbau:	2.460.167,00 €
Kostengruppe Ordnungsmaßnahmen	<u>873.167,00 €</u>
Summe Förderfähige Kosten	3.333.334,00 €

Kosten in den Auszahlungsanträgen Nr. 1 bis 22: 3.333.334,00 €

Weitere Kosten in der Schlussabrechnung 2017 nachgemeldet über dem bewilligten Förderrahmen nach vorheriger Rücksprache mit dem Regierungspräsidium: 65.851,58 €

Förderfähige Einnahmen	<u>0,00 €</u>
Kosten in der Gesamtabrechnung aufgenommen.	3.399.185,58 €
Förderrahmenbereitstellung Land/Bund	<u>3.333.334,00 €</u>
Kosten, die von der Stadt alleine zu tragen sind	65.851,58 €

Die vorgelegte Abrechnung wurde vom Land Baden Württemberg bestätigt, wie den Zahlen des Abrechnungsbescheides vom 22.09.2017, der in der Anlage 2 beigefügt ist, entnommen werden kann.

Der **Zuschuss vom Bund und Land** für diese Sanierungsmaßnahme beläuft sich abschließend auf **2.000.000 €** (60 % aus 3.333.334 €), darin sind anteilige Bundesmittel in Höhe von 1.111.111 € und Landesmittel in Höhe von 888.889 € enthalten.

#### 4. **Vorgeschlagene Gebietsreduzierung um den Veitsburgbereich**

Das Land drängt darauf, dass nach Vorlage von Abrechnungen auch möglichst zeitnah entsprechende Flächenreduzierungen bei den Sanierungsgebieten erfolgen, zumal in der Stadt Ravensburg noch mehrere andere Sanierungsmaßnahmen mit großen Gebietsflächen am Laufen sind.

Aufgrund dessen wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" um die Flächen zu reduzieren, für die in der Abrechnung "Die Veitsburg" im Denkmalschutzprogramm Baumaßnahmen gefördert worden sind.

Die Fläche des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" reduziert sich damit um ca. 4,6 ha.

Die entsprechende Satzung mit Lageplan der in die Gebietsreduzierung aufgenommenen Flächen ist in der Anlage Nr. 3 beigefügt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1:

Luftbild Veitsburg und Umgebung

Anlage 2:

Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.09.2017

Anlage 3:

Sanierungssatzung "Östliche Vorstadt" zur Reduzierung der Gebietsfläche im Bereich der Veitsburg und Umgebung mit Lageplan