

Sitzungsvorlage DS 2009/151

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **23.03.2009**)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung

Technische Ausschuss

nicht öffentlich am 01.04.2009

Gemeinderat

öffentlich am 27.04.2009

Aktenzeichen: 623.26

Sanierungsgebiet "Oberstadt II"

- Grundstücke Altes Eisstadion St. Christina (Saarlandstraße 2/2, Flurstücke 1913, 1914/3 sowie Teilflächen Flurstück 1917) Teilaufhebung der Sanierungsgebietssatzung "Oberstadt "
- Abrechnung Abbruch- und Abbruchfolgekosten sowie Kosten Einrichtung Bolzplatz im Jahr 2008
- Bezug: Vorlage Technischer Ausschuss am 02.05.2007
Jugendhearing - Oststadt VA vom 14.4.2008 und 2.6.2008

Beschlussvorschlag:

1. Der Abrechnung der Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten für das alte Eisstadion St. Christina, den umliegenden befestigten Teilflächen sowie der Kosten für die im Jahr 2008 aufgrund des Ergebnisses des Jugendhearings Oststadt eingerichteten Spielplatzfläche sowie der Zuschussabrechnung wird zugestimmt.
2. Die Sanierungssatzung für das Flst. 1913 sowie die Teilfläche Flst. 1917 vom 26.09.2005 für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Oberstadt II" wird aufgehoben. Hierzu werden die Grundstücke in die beigefügte Aufhebungssatzung Oberstadt II mit aufgenommen (vgl. Vorgängerreferat) und die Satzung öffentlich bekanntgemacht.

Anlagen:

Lageplan Aufhebungssatzung Oberstadt II im Bereich "Altes Eisstadion"
Lageplan Bolz- und Basketballplatz

Vorgang, Sachverhalt:

1. Ausweisung Erweiterungsgebiet Sanierungsgebiet "Oberstadt II"

Bei den Verhandlungen mit dem Land zum Neuantrag "Östliche Vorstadt" wurde auch das Thema "Wiederherstellung des durch das alte Eisstadion unterbrochenen Grünzuges" mit Vertretern des Landes diskutiert. Sowohl nach Ansicht des Landes wie auch der Verwaltung sollte dieser Grünzug gesichert und besser an die Altstadt, insbesondere an die Oberstadt, angebunden und vernetzt werden. Dieser Grünzug dient als Naherholungsgebiet.

Um anteilige Fördermittel für die Abbruchkosten des alten Eisstadions einzusetzen, um mit dem Abbruch noch im Jahr 2005 beginnen zu können, hat das Land seinerzeit zugestimmt, dass dieser Bereich ins Sanierungsgebiet "Oberstadt II" aufgenommen wurde, wenn nach Abbruch des alten Eisstadions der Bereich größtenteils Grünfläche ausgewiesen wird.

Der Satzungsbeschluss zur Aufnahme des alten Eisstadions Saarlandstraße 2/2, Flurstück 1913 sowie Teilbereich Flurstück 1917 und der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Oberstadt II" erfolgte am 26.09.2005. Die Satzung ist mit Veröffentlichung vom 01.10.2005 in Kraft getreten.

2. Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten

2.1 Kostenschätzung

Die Abbruchkosten einschließlich Baunebenkosten wurden seinerzeit vom Hochbauamt auf ca. 420.000 € brutto veranschlagt. Dieser Kostenschätzung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.03.2005 zugestimmt und im Haushalt 2005 entsprechende Mittel eingestellt.

2.2 Vergabe und Durchführung der Abbruch- und Rekultivierungsmaßnahmen

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.2005 wurde der Oberbürgermeister ermächtigt, die Vergabe an die Firma Lämmle aus Eberhartszell vorzunehmen. Die Hauptabbrucharbeiten wurden im November/Dezember 2005 durchgeführt.

Das Regierungspräsidium hat im Frühjahr 2006 auf Antrag schriftlich bestätigt, dass auch zeitnahe Folgekosten wie Kosten zur Rekultivierung der Teilflächen, zur Bepflanzung, zur Geländesicherung, für die Wegeführung sowie Herausnahme von weiteren befestigten Flächen in direktem angrenzenden Bereich als Abbruchfolgekosten mit gefördert werden können. Daher wurden die noch vorhandenen Knochensteine in der früheren Schneekippe und Asphaltbereiche herausgenommen und der Gesamtbereich begrünt.

2.3 Kostenabrechnung zum Stand 31.12.2006

Dem Technischen Ausschuss wurde in seiner Sitzung vom 02.05.2007 die Zwischenabrechnung zum 31.12.2006 vorgelegt. In den Kostenzusammenstellungen zum 31.12.2006 waren auch Voruntersuchungskosten aus dem Jahr 2004 (z. B. Untersuchungskosten Altlasten, Kosten Abbruchbaugesuch usw.) aufgenommen worden sowie Kosten, die übergangsweise zur Sicherung

des Geländes angefallen sind. Weiter sind alle bis zum 31.12.2006 entstandenen Kosten zur Rekultivierung enthalten.

Kosten, die vor Satzungsveröffentlichung und Erweiterung des Sanierungsgebietes Oberstadt II und somit vor dem 01.10.2005 entstanden waren, sind nicht förderfähig im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II". Alle Kosten nach dem 01.10.2005 sind zwischenzeitlich als förderfähig anerkannt worden. Die Zwischenabrechnung zum 31.12.2006 ergab folgende Abrechnung:

Jahr 2004:	
Untersuchungskosten, Vorbereitungskosten zum Abbruch	30.467,59 €
Jahr 2005:	
Abbruch- u. Abbruchfolgekosten	185.307,97 €
Jahr 2006:	
Abbruch- u. Abbruchfolgekosten	
Restkosten Firma Lämmle, Kostenrekultivierung	
Kostenabrechnung Beweissicherung, Baunebenkosten	144.849,50 €
Zwischensumme Kosten bis zum 31.12.2006	360.625,06 €

Nach der Mitteilung des früheren Hochbauamtes sollten im Jahr 2007 noch Kosten für die Beseitigung von Abbruchfolgeschäden an Nachbargebäuden in Höhe von ca. 7.500,00 € anfallen. Diese Schäden an Treppen, Putzrisse, Risse an Bodenbelägen aufgrund von Erderschütterung im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen am alten Eisstadion wurden gutachterlich im Rahmen der Beweissicherung nachgewiesen.

Hierzu sind zwischenzeitlich im Jahr 2007 und 2008 Kosten in Höhe von 4.893,27 € entstanden.

Zwischensumme ohne Kosten Spielplatzbereich: 365.518,33 €

2.4 Kosten für die Einrichtung eines Ballspielplatzes auf einer Teilfläche von Flurstück 1917

Im Jahr 2008 wurde im Rahmen eines Jugendhearings Oststadt die Einrichtung eines Ballspielplatzes diskutiert im Bereich des alten Eisstadions. Die Stadtsanierung hat beim Regierungspräsidium einen Förderantrag für die Mitfinanzierung dieser Kosten als öffentlicher Spielplatzbereich beantragt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat auf Antrag und entsprechender Begründung durch die Stadtsanierung entschieden, dass diese anteiligen Kosten für die Einrichtung des Ballspielplatzes als öffentliche Spielplatzfläche noch als Abbruchfolgekosten im Erweiterungsgebiet "Oberstadt II" mit gefördert werden können. Folgende Kosten sind zwischenzeitlich im Jahr 2008 im Auszahlungsantrag Nr. 330 zur Förderung angemeldet worden:

Rechnungen der Firma Wenzel/Gierer: 15.580,04 €

Es wird von einer Bezuschussung in Höhe von 2/3

aus 15.580,04 €, somit in Höhe von 10.386,70 € ausgegangen.

2.5 Zuschussabrechnung insgesamt in der Sanierung "Oberstadt II"

Nichtförderfähige Kosten	
Zeitraum 2004 bis 30.09.2005:	47.425,52 €
Förderfähige Kosten im Rahmen der Stadtsanierung "Oberstadt II"	
Kosten ab 01.10.2005 bis 31.12.2006:	313.199,54 €
Zwischensumme:	350.625,06 €
Kosten im Jahr 2007/2008:	4.893,27 €
Kosten Einrichtung Spielplatz 2008:	15.580,04 €
Summe:	371.098,37 €
Davon vor Sanierungsgebietsausweisung:	47.425,52 €
Nach Sanierungsgebietsausweisung	323.672,85 €
Bund und Landeszuschuss in der Sanierung	
"Oberstadt II" 2/3 aus 323.672,85 €:	215.781,90 €

2.6 Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der weiteren Kosten für die Einrichtung eines Spielplatzes haben sich die Abbruch- und Abbruchfolgekosten sowie die Kosten für den Spielplatz auf insgesamt 371.098,37 € belaufen und liegen trotzdem noch um rd. 48.900 € niedriger als die Kostenschätzung in Höhe von ca. 420.000 € für die eigentlichen Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Kosten Spielplatz usw.

3. Neubebauung von Teilflächen entlang Langholzweg zu Wohnzwecken, Antrag der CDU-Fraktion vom 04.12.2006 sowie vom 02.05.2007

Seit Festlegung des Abbruchs des alten Eisstadions wurden Überlegungen für eine Teilbebauung ausschließlich aus Gründen der teilweisen Abdeckung der Abbruchkosten angestellt. Diese Planungen sind nach erfolgter Bezuschussung der Abbruchkosten hinfällig geworden.

Die CDU-Fraktion hat am 04.12.2006 im Rahmen der Haushaltsberatung 2007 erneut einen entsprechenden Antrag gestellt.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2007 u.a. folgendes festgelegt:

"Für die endgültige Entscheidung, ob Grundstücksbereiche entlang dem Langholzweg zur Bebauung veräußert werden, sind die Ergebnisse des Wettbewerbs, Kulturraum Veitsburgareal/St. Christina abzuwarten".

Der Wettbewerb "Kulturraum Veitsburg/St. Christina" hat für den Bereich "Altes Eisstadion" keine erweiterten Ergebnisse erbracht. Ziel muss es sein nach wie vor diesen Bereich langfristig größtenteils der Natur zurückzugeben. Nachdem zwischenzeitlich auch der Spielplatzbereich entstanden ist, vertritt die Verwaltung folgende Meinung:

Die durch den Abbruch des alten Eisstadiums freigewordenen Flächen sollen nicht, auch nicht teilweise zur Neubebauung veräußert werden

Begründung:

- Der Flächennutzungsplan weist dort Grünflächen aus.
- Der bisher durch das alte Eisstadion unterbrochene Grünzug kann nach Abbruch des Eisstadions entsprechend den Planungen des Flächennutzungsplanes wieder hergestellt werden. Eine Neubebauung würde diesen Planungsüberlegungen widersprechen.
- Ein Großteil der Flächen vom alten Eisstadion liegt im Waldabstand. Von der Gesamtfläche der Grundstücksflächen mit ca. 7000 m² liegen nur ca. 2100 m² nicht im Waldabstand. Das verbleibende Drittel der Flächen ca. 2100 m² ist zur überwiegenden Zeit verschattet und damit aus energiewirtschaftlicher Sicht für eine Bebauung sehr ungünstig.
- Die Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten konnte u. a. nur mit der Begründung erreicht werden, dass eine bisher speziell für das Eisstadion bebaute Fläche langfristig und größtenteils der Natur und als Naherholungsbereich den Menschen zurückgegeben wird. Gerade die Argumente Stärkung und bessere Anbindung der Naherholungsbereiche an die Altstadt, die ökologischen Argumente wie Sicherung des Grünzuges hat die Förderstellen beim Land überzeugt und zur Aufnahme der "Östlichen Vorstadt" und den Bereich altes Eisstadion ins Sanierungsgebiet "Oberstadt" bewegt. Diese Überlegungen wurden im Sinne einer nachhaltigen Planung verstanden. Die Stadt würde ein Stück Glaubwürdigkeit verlieren, wenn nunmehr kurz nach der Aufnahme dieser Bereiche ins Sanierungsprogramm einen Teilbereich wieder zur Bebauung freigegeben würde.
- Eine Neubebauung in diesem Bereich wird wegen vorhandenen Höhenlagen und den damit verbundenen Mehraufwendungen und Erschließungsproblemen als kritisch eingestuft.
- Die Stadt verfügt über geeignetere Baugrundstücke zur Bebauung für Wohnzwecke (Nordhang, starke Verschattung).
- Die Ergebnisse des Wettbewerbes Kulturlandschaft Veitsburg/St. Christina wurden abgewartet. Der Spielplatzbereich kann auch ein Teil der Flächen als Außenanlagenflächen Jugendherberge, Freizeitflächen, Aufenthaltsflächen für Wanderer usw. genutzt werden.
- Bei einer Bebauung zu Wohnzwecken ist im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens mit Nachbareinsprüchen zu rechnen.
- Wenn Teile dieses Bereiches in den nächsten Jahren wieder bebaut würden, müssten anteilige Zuschüsse an den Abbruchkosten an das Land zurückbezahlt werden. Nach einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung von ca. 30% der Flächen auch ca. 30% der geförderten Kosten als "Kostenersatz" an das Land zurückbezahlt werden müsste.
- Die anteilige Rückzahlungspflicht gilt nach den derzeitigen Richtlinien und Nebenbestimmungen für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abrechnung der Einzelmaßnahmen, somit für das alte Eisstadion bis zum Jahr 2021.

Antrag 02.5.2007 Einbeziehung nebenliegende Grundstücke in eine Bebauung

Es wurde auch der Antrag gestellt, zu untersuchen, ob die Nachbargrundstücke in eine Teilbaulösung einbezogen werden können.

Hierzu folgendes zur Eigentumssituation:

Das Flurstück 1908/Saarlandstraße 2 befindet sich im Privateigentum, das Flurstück 1911 befindet sich im Eigentum der Technischen Werke (Wasserhochbehälter), das Flurstück 1912 ist im Eigentum der Stadt Ravensburg.

Aufhebung der Sanierungssatzung für Teilbereich Erweiterungsgebiet "Oberstadt II"

Nachdem nunmehr zwischenzeitlich die Abbruch- und Abbruchfolgekosten sowie die Einrichtung eines Spielplatzbereiches mit dem Regierungspräsidium abgerechnet worden sind, sollte die Sanierungssatzung für diesen Teilbereich "Oberstadt II" aufgehoben werden. Die Aufhebung der Sanierungssatzung Oberstadt II für diesen Bereich ist in der beiliegenden Aufhebungssatzung unter § 2 a mit enthalten. Weiterhin ist der Aufhebungssatzung ein Lageplan für die der Aufhebung der Sanierungssatzung Oberstadt II betroffenen Grundstücke im Bereich "Altes Eisstadionareal" beigefügt.