

**Sitzungsvorlage DS 2009/152**

Amt für Stadtсанierung und  
Projektsteuerung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **24.03.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.22/623.26

**Technische Ausschuss**

nicht öffentlich am 01.04.2009

**Gemeinderat**

öffentlich am 27.04.2009

**Sanierungsmaßnahmen "Oberstadt II" und "Östliche Vorstadt"**  
- **Aufhebung der Sanierungssatzung "Oberstadt II" für Teilbereiche**  
- **Erweiterung der Sanierungssatzung "Östliche Vorstadt "**  
- **Bezug: Zwischenbericht Technischer Ausschuss am 19.11.2008 und im Gemeinderat am 01.12.2008 nichtöffentlich**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" wird um die in der Satzung Anlage Nr. 1 genannten Grundstücke reduziert.  
Die Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebietes "Oberstadt II" wird in der als Anlage 1 beiliegenden Fassung beschlossen.
2. Das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" wird um die in der Satzung Anlage 2 aufgeführten Grundstücke erweitert.  
Die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" wird in der als Anlage 2 beiliegenden Fassung beschlossen.
3. Die bei der Sanierung "Oberstadt II" in der Abrechnung auf den 30.06.2009 noch vorhandene Umschichtungsmittel sind der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" zuzuführen. Die Abrechnung ist auf den 30.06.2009 dem Land Baden-Württemberg vorzulegen.
4. Dem Gemeinderat ist die Abrechnung "Oberstadt II" im 3. Quartal 2009 vorzulegen. Bis dahin soll der Abrechnungsbescheid des Landes Baden-Württemberg vorliegen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt für die Modernisierung- und Instandsetzung, weiteren Ausbau und Teilneubau der Veitsburggebäude 1 und 2 sowie den Maßnahmen im Außenanlagenbereich bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" bzw. bei evtl. aufgelegten Sonderprogrammen weitere Zuschussmittel zu beantragen.

## Sachverhalt:

### 1. **Bisherige Abwicklung Sanierungsgebiet "Oberstadt II"**

Das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" wurde im Jahr 1985 in der Altstadt als drittes Sanierungsgebiet (nach "Gänsbühl" und "Nordwestliche Unterstadt") mit einem vorläufigen Förderrahmen in Höhe von 15 Mio. DM (7,66 Mio. €) im Bund/Länderprogramm Stadtentwicklung (SEP) aufgenommen. Bei der Maßnahme "Oberstadt II" handelt es sich um eine der ältesten Sanierungsmaßnahmen im Land Baden-Württemberg. Der Förderrahmen konnte u. a. wegen dem Sonderprogramm "Rasch realisierbare Hoch- und Tiefbaumaßnahmen" im Jahr 1986 um weitere 15 Mio. DM (7,66 Mio. €) auf 15,33 Mio. € aufgestockt werden. Seit 1987 wurde der Förderrahmen über weitere Einzelaufstockungen auf derzeit 27,275 Mio. € erhöht, zuletzt mit Bescheid vom 03.12.2007. Der Förderrahmenzeitraum wurde mit Bescheid vom 03.12.2007 bis zum 31.12.2008 verlängert. Aufgrund der Verhandlungen mit dem Wirtschaftsministerium am 11.06.2008 in Ravensburg sollte das Sanierungsgebiet zu mindestens bis zum 31.12.2009 verlängert werden. Sinnvoller Weise hat die Stadt Ravensburg die Verlängerung insbesondere wegen den baulichen Entwicklungen im Baublock 7 (Marktstraße, Eichelstraße, Burgstraße) bis zum 31.12.2010 beantragt.

### 2. **Entwicklungen im Bereich der Sanierungsprogramme - SEP-Maßnahmen**

Der Bund hat auf Ende des Jahres 2008 entschieden, das klassische Sanierungsprogramm – das sogenannte SE-Programm (Bund-/Länderprogramm), das seit 1971 erfolgreich läuft, auslaufen zu lassen bzw. keine oder nur noch stark reduzierte Bundesmittel für diese Altprogramme einzusetzen, obwohl viele Städte noch laufende Aufstockungsanträge gestellt haben und in der Abwicklung der Maßnahmen stehen. Begründet wird dieser Ausstieg mit Gesetzesgrundlagen im Grundgesetz und mit Problemen im Bereich der EU-Förderung (Förderprogramme müssen zeitlich befristet werden).

Die Stadt Ravensburg hat mit anderen Städten in Süddeutschland das Bundesbauministerium gebeten, vorläufig von dem Auslaufen dieses erfolgreichen Programmes abzusehen und aufgrund der konjunkturellen Situation das SE-Programm befristet im bisherigen Umfang zu verlängern. Das Bundesbauministerium ist allerdings bei seiner Entscheidung geblieben, das SEP-Programm auslaufen zu lassen. **Die Städtebauförderungsmittel insgesamt wurden bundesweit nicht reduziert, sondern erhöht, wobei die Mittel sich auf eine Vielzahl von Einzelprogrammen verteilen.** Dies bedeutet bei den Antragstellungen in der Zukunft einen höheren Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand. Dieser muss jedoch in Kauf genommen werden, um auch in den nächsten Jahren Städtebaufördermittel für Ravensburg zu sichern.

### 3. **Folgen für die Sanierung Ravensburg**

Die Stadt Ravensburg hat folgende Maßnahmen in den klassischen SE-Programmen laufen:

- a) "Oberstadt II" seit 1985
- b) "Bahnstadt" seit 2001
- c) "Östliche Vorstadt" seit 2006

Die Stadt Ravensburg muss für diese Gebiete auf diese Entwicklungen reagieren. Bei einem ersten Abstimmungsgespräch mit dem Land wurde folgendes Vorgehen grundsätzlich vereinbart:

a) **Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II"**

Die beantragte Förderrahmenzeitraumverlängerung bis zum 31.12.2010 ist aufgrund der bisherigen Laufzeit seit 1985 nicht möglich. Das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" wird auf 30.06.2009 abgerechnet. Der Baublock 7 (Marktstraße, Eichelstraße, Burgstraße) und die Burgstraße, bei dem noch am meisten Maßnahmen anstehen, wird in das nebenliegende Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" umgeschichtet. Evtl. bis zum 30.06.2009 bei der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" aus Wertersatz und Ausgleichsbeträgen noch vorhandene Finanzierungsmittel werden in dieses Gebiet umgeschichtet.

b) **Sanierungsmaßnahme "Bahnstadt"**

Das Sanierungsgebiet "Bahnstadt" wurde im Jahr 2001 ins SE-Programm aufgenommen. Der Förderrahmenzeitraum läuft derzeit bis am 31.12.2009, eine Erweiterung um 2 Jahre bis zum 31.12.2011 ist beantragt. Für die Jahre 2009/2010 wurde im Jahr 2009 noch eine Förderrahmenerhöhung in Höhe von 833.333 € bei Landes/Bundeszuschüssen in Höhe von 500.000 € ausgesprochen. Es wird beim Land davon ausgegangen, dass die SEP-Maßnahme bis Ende 2011 abgerechnet werden kann. Für die dann noch nicht realisierten Maßnahmen soll zum gegebenen Zeitpunkt evtl. ein Folgeantrag im Programm "Stadtumbau West" /SUW) bzw. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) gestellt werden.

c) **Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"**

Das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" wurde erst im Jahr 2006 in das SE-Sanierungsprogramm aufgenommen. Der Förderrahmenzeitraum wurde bisher bis zum 31.12.2014 festgelegt. Wir gehen davon aus, dass hier ein Ausstieg des Bundes nicht so kurzfristig erfolgen kann. Ggf. muss das Sanierungsgebiet evtl. auf 2 Sanierungsgebiete aufgeteilt werden. Die Verhandlungen hierzu laufen.

#### **4. Konkrete Satzungsbeschlüsse und Änderungen**

##### **4.1 Allgemein**

Für das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" und "Östliche Vorstadt" bedeutet dies, dass noch vor der Sommerpause 2009 entsprechende Gebietsanpassungen erfolgen müssen.

##### **4.2 Gebietsänderungen "Oberstadt II"**

Die Grundstücke im Baublock 7 (Marktstraße, Burgstraße, Eichelstraße), die Burgstraße selbst sowie die Grundstücksbereiche im Bereich Burgstraße 14 werden mit der beigefügten Satzung und Gebietsabgrenzung in das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" übernommen. Vorteil dieser Umschichtung ist u.a., dass verbleibende Restmittel aus der Abrechnung "Oberstadt II" ins direkt nebenliegende Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" umgeschichtet werden können. Die noch zum Abruf bereitstehenden Mittel im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" können auch für Maßnahmen im Erweiterungsbereich eingesetzt werden.

#### **4.3 Indirekte Aufstockung Oberstadt II**

Durch diese Umschichtungsaktion konnte für das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" im Jahr 2009 eine anteilige Aufstockung um 2,0 Mio. € von den noch für die Jahre 2009/2010 beantragte Mittelaufstockung von rd. 4 Mio. € über das Denkmalschutzprogramm West (DSP) für das Humpisquartier erreicht werden.

Dies bedeutet eine indirekte Aufstockung in der Oberstadt II.

#### **4.4 Bisher angedachte Sanierungsmaßnahme "Oberstadt III"**

Bisher war vorgesehen im Anschluss auf "Oberstadt II" ein Sanierungsgebiet "Oberstadt III" im Bereich der Wilhelmstraße zu beantragen. In diesem Zusammenhang sollte auch das Konzerthaus in die Gebietskulisse aufgenommen werden. Nach dem der Bund/Land die klassischen SEP-Maßnahmen voraussichtlich ab dem Jahr 2010 nicht mehr ausschreibt, die Baumaßnahmen beim Konzerthaus sich wohl zeitlich verschieben, wird für diesen Bereich ab den Jahren 2010/2011 ein Antrag im neuen Programm "Aktive Stadt- und Ortszentren" gestellt.

#### **4.5 Investitionsschwerpunkte Bereich "Östliche Vorstadt"**

Schwerpunkte in den Jahren 2009/2010 und 2011 werden die Maßnahmen im Bereich Veitsburg, im Bereich Baublock 7 (Burgstraße-Marktstraße-Eichelstraße) mit Bewohnergarage, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Umgestaltung der Holbeinstraße im Bereich zwischen Einmündung Konradinstraße bis Holbeinstraße 22 und Platzbereich vor Holbeinstraße 20 sein.

#### **4.6 Gebietsreduzierung "Oberstadt II" im Bereich altes Eisstadion**

Im Jahr 2005 wurde der Bereich "altes Eisstadion- St. Christina" in das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" aufgenommen. Nachdem das alte Eisstadion abgebrochen und auf Teilbereichen ein Spielplatz hergestellt worden ist, werden die von der Erweiterung "Oberstadt II" seinerzeit betroffenen Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet "Oberstadt II" entlassen.

Die Abbruchkosten und die Kosten für die Einrichtung des Spielplatzes wurden in der Sanierung Oberstadt mitgefördert (vgl. gesondertes Referat).

#### **4.7 Verfahren Restliche Gebietskulisse "Oberstadt II"**

Für das restliche Sanierungsgebiet "Oberstadt " wird zwar gegenüber dem Land abgerechnet, die Sanierungssatzung wird aber erst auf Ende 2010/2011 je nach baulichen Entwicklungen im Restgebiet aufgehoben. Somit verbleibt für Eigentümer in der Altgebietskulisse "Oberstadt II" noch die Chance, die Sonderabschreibung nach § 7h Einkommenssteuer für Baumaßnahmen zu beantragen, wenn entsprechende Baumaßnahmen bis zum Ende 2010/2011 im Einvernehmen mit der Stadt durchgeführt werden. Hierüber werden die Eigentümer noch über eine Presseinformation sowie über Anschreiben informiert.

#### **4.8 Gebietserweiterung "Östliche Vorstadt"**

Das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" wird zum einen um die Grundstücke im Bereich Baublock 7 erweitert, die im Sanierungsgebiet "Oberstadt II" herausgenommen werden.

Des Weiteren werden die Aufgangsbereiche von der Burgstraße bis zur Veitsburg und die dortigen Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, in die Gebietskulisse "Östliche Vorstadt" mit aufgenommen. Weiter soll das Privatgrundstück Mehlsackweg 11 in die Erweiterung mit aufgenommen werden, sofern der Eigentümer der Aufnahme zustimmt.

Um Fördermittel in der Sanierung für die öffentlichen Aufgänge zur Veitsburg beantragen zu können, sollten die Grundstücke und Wege in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Anlagen

Anlage 1: Satzung Gebietsreduzierung "Oberstadt II" mit Lageplänen 1 und 2

Anlage 2: Satzung Gebietserweiterung "Östliche Vorstadt" mit Lageplan