

Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg"

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) nach § 149 BauGB

Die Stadt hat nach § 149 Abs. 1 Baugesetzbuch nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Kosten und Finanzierungsübersicht ist jährlich bei den Fortsetzungsanträgen bzw. Aufstockungsanträgen fortzuschreiben.

1. Finanzplanung und Haushalt

1.1 Mittelfristig beantragtes Förderrahmenvolumen

Bisher beantragtes mittelfristiges Förderrahmenvolumen	
bis zum Jahr 2030	6.500.000 €
davon 60 % Finanzhilfen vom Bund/Land	3.900.000 €
davon Städt. Anteil 40 % aus dem beantragten mittelfristigen Förderrahmenvolumen	2.600.000 €

Die Ausgaben – und Einnahmenveranschlagungen für die Umsetzung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgen jeweils in den jeweiligen Haushaltsplänen und Haushaltsjahren sowie im Finanzplan zum Teil im Investiven Haushalt und zum Teil im konsumtiven Haushalt.

1.2 Städtische Bauprojekte – Veranschlagung Investiver Ausgaben und anteiliger Finanzhilfen Bund/Land bei den Fachämtern nach Gemeinderatsbeschlüssen

Die Stadt muss bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen Haushaltsmittel bereitstellen. Die Veranschlagungen erfolgen jährlich bzw. in den Doppelhaushalten bei Bedarf bei den Einzelprojekten und auf der Basis der jeweiligen im Gemeinderat zu treffenden Sachbeschlüsse. Die Kosten

- von **Tiefbaumaßnahmen** (z.B. Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen) sind bei der Umsetzung von Maßnahmen beim TBA oder beim **Umweltamt** (Rahlenpark)
- von **Hochbaumaßnahmen** beim AGM (z.B. Kindergartensanierungen, Sanierung von städtischen Altbauwerken) oder im Einzelfall beim Eigenbetrieb "städtische Wohnungen Ravensburg"
- von **Grunderwerbsmaßnahmen** bei der Stadtkämmerei oder im Einzelfall beim Eigenbetrieb "städtische Wohnungen Ravensburg"

sind von den jeweiligen Fachämtern im Investiven Haushalt zu veranschlagen und die Ausgaben später dort auch zu verbuchen.

Einnahmenveranschlagung

Die anteiligen Förderzuschüsse/Finanzhilfen des Bundes-/Landes aus der Stadtsanierung (in der Regel gelten hier Förderobergrenzen, bei Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen gilt derzeit eine Förderobergrenze von 250 €/qm Umgestaltungsfläche bei Finanzhilfen von 150 €/qm (60 % aus 250 €/qm) werden dann auch bei diesen Fachämtern oder beim Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" veranschlagt.

Die Förderanmeldung der jeweiligen förderfähigen Ausgaben und die Beantragung und der Abruf von anteiligen Landes-/Bundeszuschüssen erfolgt nach wie vor über das SPA - Abteilung Stadtsanierung in jeweiliger Abstimmung mit den Fachämtern.

1.3 Bisherige Bewilligungen

Mit Förderbescheid vom 19.02.2021 wurde die Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" in das Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren" (LZB) aufgenommen und bisher folgende Fördermittel bewilligt:

Förderrahmenbewilligung 1. Fördertranche	2.666.666 €
davon Bewilligung 60 % Bundes-/Landesfinanzmittel	1.600.000 €
davon zu tragender städtischer Anteil: 40 %:	1.066.666 €

1.4 Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2030

Als Bewilligungszeitraum zur Durchführung der Maßnahmen und Abruf der Fördermittel wurde bisher ein Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 30.04.2030 festgelegt.

Ein Antrag auf Verlängerung dieses Förderrahmenzeitraumes ist in begründeten Ausnahmefällen auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses möglich sowie nach rechtzeitiger Abstimmung der Gründe mit dem Land.

Nach den derzeitigen Erfahrungen ist max. eine Verlängerung von 4 Jahren (2 x 2 Jahre) darstellbar.

1.5 Jährliche Fortsetzungsanträge und Sachstandsberichte

Während der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme ist der Finanzplan jährlich fortzuschreiben. Sobald absehbar ist, wann die bisher bewilligten Fördermittel abgerufen sein werden, wird ein aktueller Aufstockungsantrag für die Durchführung von weiteren Maßnahmen in den jährlich zu stellenden Sachstands- und Fortsetzungsanträgen gestellt.

Dies hat in Abstimmung mit den anderen Anträgen in den anderen laufenden Sanierungsgebieten zu erfolgen.

1.6 Haushaltsplanveranschlagungen Haushaltsjahre 2021 und 2022 und Fördermittelabruf bis Ende 2021

In den Haushaltsjahren 2021 und 2022 sind bei der Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" im konsumtiven Haushalt unter der Kostenstelle 5110090661 – Budgetverantwortung Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung - folgende Veranschlagungen aufgenommen worden:

Fördermittelabruf konsumtiver Haushalt im Jahr 2021:	
bisher veranschlagt unter der Kostenstelle 5110090661:	220.000 €
davon 60 % Landes/Bundesmittel	120.000 €
städtischer Eigenanteil 40 % aus förderfähigen Kosten:	80.000 €
nichtförderfähiger Kostenanteil Stadt veranschlagt:	<u>+20.000 €</u>
Summe städtischer Anteil im Jahr 2021 insgesamt:	100.000 €

Fördermittelabruf konsumtiver Haushalt im Jahr 2022:	
bisher veranschlagt unter der Kostenstelle 5110090661:	275.000 €
davon 60 % Landes/Bundesmittel	150.000 €
städtischer Eigenanteil 40 % aus förderfähigen Kosten:	100.000 €
nichtförderfähiger Kostenanteil veranschlagt:	<u>+25.000 €</u>
Summe städtischer Anteil im Jahr 2022 insgesamt:	125.000 €

Förderrahmenabruf hochgerechnet auf Ende 2021

Unter Berücksichtigung von bis Ende des Jahres 2021 angefallenen Grunderwerbskosten beim Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" (nach entsprechenden Beschlüssen im Betriebsausschuss 09.06.2021 und Gemeinderat vom 28.06.2021 – je nichtöffentlich wie bei Grunderwerben üblich) wird nach dem derzeitigen Stand mit folgendem Fördermittelabruf bzw. Finanzmittelabruf gerechnet:

Abruf anteilige Förderrahmenmittel bis Ende des Jahres 2021:	
Förderfähige Ausgaben	1.750.000 €
Abruf Finanzhilfen, 60 % aus 1.750.000 €:	1.050.000 €
Förderrahmenreste aus der 1. Tranche auf Ende 2021:	916.666 €
Restliche abrufbare Finanzhilfen Bund-/Land auf Ende 2021:	550.000 €

2. Ausgaben-/Einnahmegruppen nach der Kosten-/Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten, die bei den jeweiligen Antragstellungen und jährlichen Fortsetzungsanträgen zugrunde zulegen sind und die den Städtebauförderungsrichtlinien entsprechen, gehen von verschiedenen Ausgabe-/Einnahmegruppen aus, die bei der Durchführung von Städtebauförderungsmaßnahmen anfallen können. Diese Ansätze sind jährlich den entsprechenden aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Im Folgenden werden die dem Fortsetzungsantrag für das Jahr 2022 aufgenommenen Ausgaben-/Einnahmenpositionen kurz erläutert:

Ausgaben

2.1. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB 100.000 €

Auf den Beschluss vom 06.05.2020 im Ausschuss für Umwelt und Technik wird verwiesen. Die gesetzlich vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden mit Beschluss vom 06.05.2020 an das Planungsbüro Groß aus Altshausen vergeben. Die Durchführung und Abrechnung der vorbereitenden Untersuchungen haben sich aufgrund der Corona-Pandemie zeitlich verzögert. Die im Jahr 2020 angefallenen Kosten sind bereits nachgefördert worden.

2.2. Kosten der weiteren Vorbereitung 350.000 €

Hier werden Kosten zur Veröffentlichung der Sanierungssatzung, anteilige Kosten für Bestandserhebungen von Einzelprojekten, für Energiegutachten, für Verkehrsgutachten, Konzeptentwicklungen für einzelne Quartiersbereiche, Kosten für Fortschreibungen von Bebauungsplänen und anteilige Kosten von Wettbewerben, Untersuchungen zum Sozialplan und zur Öffentlichkeitsarbeit usw. veranschlagt.

2.3. Grunderwerbskosten und Grunderwerbsnebenkosten 1.850.000 €

In einigen Einzelfällen wird davon ausgegangen, dass die Stadt oder der Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" zur Umsetzung von Bauprojekten Bestandsgebäude und Grundstücksflächen erwirbt nach jeweiliger Beschlussfassung in den zuständigen Gremien. Den Ausgaben stehen bei einer Teilprivatisierung bzw. bei privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken in der Sanierung Grunderwerbseinnahmen bzw. Einnahmen aus einem in die Sanierungsrechnung einzubringenden Wertansatz entgegen. Auf den Einnahmenansatz wird verwiesen.

Hinweis: Im Jahr 2021 sind beim Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" Grunderwerbskosten verbucht worden.

2.4. Ordnungsmaßnahmen – Kostenansatz insgesamt 3.000.000 €

a) Kosten Bewohnerumzug 75.000 €

Es wohnen derzeit ca. 1.400 Bewohner im Sanierungsgebiet. Die meisten Bewohner leben nach den Rückmeldungen in der vorbereitenden Untersuchungen sehr gerne in der Weststadt und im Bereich des Sanierungsgebietes. Es leben überwiegend ältere Bewohner dort, es findet derzeit und in den nächsten Jahren ein Generationswechsel statt.

Grundsätzlich gehen wir beim zukünftigen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" aus Erfahrung bei den letzten Sanierungsgebieten davon aus, dass während der Laufzeit bis zum Jahr 2030 voraussichtlich 25 – 30 Mietparteien umziehen müssen. Dies ist eine absolut überschaubare Anzahl. Hierzu werden Umzugskosten sowie Entschädigungskosten in Höhe von 75.000 € in den Finanzplan eingestellt.

b) Unterstützung Gewerbebetriebe

25.000 €

Hier geht es nicht um die Verlagerung von Betrieben. Hier geht es darum, Betriebe und Eigentümer bei der Wiederbelegung von freierwerdenden bzw. bereits leerstehenden Geschäftsräumen und bestehende Betriebe bei der Sicherung ihres Standortes zu unterstützen. Hierzu werden Entschädigungskosten in Höhe von 25.000 € eingestellt.

c) Bodenordnungsmaßnahmen, Entschädigung von Abbruchkosten und Wegnahme von Gebäudesubstanzen, Unterstützung von Bodenent-siegelungskosten private Grundstücke

400.000 €

Es wird damit gerechnet, dass während der Laufzeit der Sanierung auf freiwilliger Basis Vereinbarungen zum Abbruch sanierungsbedürftiger Garagen sowie von Nebengebäuden erzielt werden und Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Hierfür wird ein Kostenansatz von 400.000 € in den Finanzplan aufgenommen.

d) Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen

2.500.000 €

Ein Schwerpunkt der Ordnungsmaßnahmen wird auch in diesem Sanierungsgebiet bei Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung des Gebietes für Fußgänger- und Radfahrer sowie zur ökologischen Aufwertung von Teilbereichen des "Rahlenparks" liegen. Über die Umsetzung von Einzelprojekten entscheidet jeweils der Gemeinderat

Hinweis: Umgestaltung Mittelöschplatz:

Der Mittelöschplatz hat insgesamt ca. 10.000 m² Grundstücksfläche, wobei im Jahr 2003 nur eine Teilfläche umgestaltet worden ist. In der Stadtsanierung werden mittelfristig Maßnahmen zur Aufwertung der Gesamtfläche sowie deren "Platzeinrahmung" sowie Umgestaltungsmaßnahmen der direkt anschließenden Straßenräume zur Förderung aufgenommen. Welche Maßnahmen dann tatsächlich realisiert werden bis zum Jahr 2030, muss im Einzelfall im Gemeinderat beschlossen werden.

2.5. Baumaßnahmen – Kostenansatz insgesamt

2.000.000 €

a) private Gebäudesanierungen

1.500.000 €

Ein Schwerpunkt in der Sanierung "Grüne Weststadt Ravensburg " liegt bei der Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Sanierung im Gebäudebestand sowie zur Förderung von Teilbaumaßnahmen zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen bei Einzelgebäuden (Dach/- Fassadenbegrünung, Unterstützung vom Bau von Solaranlagen durch Überprüfung des Gebäudebestandes mit den Eigentümern usw.).

Hier gilt es in Abstimmung mit anderen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden Förderzuschüsse zu gewähren bzw. Verträge mit den Bauherren und Eigentümern abzuschließen, damit anteilige Sanierungskosten erhöht nach § 7 h Einkommensteuergesetz abgeschrieben werden können. Es werden deshalb in Einzelfällen auch Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge ohne Zuschussgewährung ("Null-Förderverträge") abgeschlossen. Die Fördermöglichkeiten in der Stadtsanierung müssen mit anderen Förderprogrammen abgestimmt werden. Eine Doppelförderung von einzelnen Gewerken ist auszuschließen.

b) öffentliche Infrastrukturmaßnahmen im Hochbaubereich 500.000 €

Derzeit ist abschließend noch nicht absehbar, welche Sanierungsmaßnahmen für städt. Objekte (hierin auch enthalten evtl. Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Kindergärten im Quartier) im Hochbaubereich bis zum Jahr 2030 durchgeführt werden. Nicht enthalten sind bisher die Kosten für die Neuschaffung einer Kindergartengruppe im Sanierungsgebiet.

Weiter nicht enthalten sind bisher Kosten für den Neubau eines Gemeindezentrums im Sanierungsgebiet. Derzeit wird für öffentliche Hochbauinfrastrukturmaßnahmen nur ein Kostenansatz in Höhe von 500.000 € eingestellt. Bei entsprechenden Beschlussfassungen im Gemeinderat müsste zum gegebenen Zeitpunkt der Kosten- und Finanzplan angepasst und ein Aufstockungsantrag gestellt werden.

2.6 Vergütung Sanierungsbeauftragter 500.000 €

Nach dem derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass ab dem Jahr 2023 ein Werkvertrag mit einem Sanierungsbeauftragten zur Betreuung der Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" beauftragt wird. Hierfür werden Förderrahmenmittel in Höhe von 500.000 € eingestellt. Die Verwaltung muss hier allerdings bis zum 3. Quartal 2022 dem Technischen Ausschuss einen Vorschlag unterbreiten, ob und wer als Sanierungsbeauftragter zur Betreuung der Maßnahme beauftragt oder ob die Maßnahme mit städt. Personal in Zukunft betreut wird. Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungen sind zur gegebenen Zeit aufzuarbeiten und gegeneinander abzuwägen.

a) Summe geschätzte förderfähige Ausgaben mittelfristig	7.800.000 €
b) Summe geschätzte Einnahmen: Grundstückserlöse aus Verkauf, Wertansätzen, Planungsrückerstattungen	<u>- 1.300.000 €</u>
c) Nettoausgaben/mittelfristig beantragtes Förderrahmenvolumen	6.500.000 €

Ergebnis:

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Ravensburg ist ein Eigenanteil in Höhe von 2,6 Mio. € (40 % aus 6,5 Mio. €) aufzunehmen. Der vorläufige Kosten- und Finanzplan (KuF) ist Grundlage für die jährlichen Fortsetzungsanträge beim Bund/ Land. Je nach Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen sind die Fortsetzungsanträge und Aufstockungsanträge den jeweils aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 2025 erstmals ein Aufstockungsbedarf gegeben ist und im Jahr 2024 für das Programmjahr 2025 ein entsprechender Fortsetzungs- und Aufstockungsantrag gestellt werden muss.

Ravensburg, den 28.09.2021
Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung
Nonnenmacher – Junginger