

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Konrad Nonnenmacher

Stand: 20.06.2022

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az. Stadtsanierung

Technischer Ausschuss	06.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	18.07.2022	öffentlich

Stadtsanierung Ravensburg - Bericht

- Bekanntgabe Städtebauförderungsprogramm 2022 – Förderbescheide vom 14.06.2022

- Förderrahmenübersicht, Mittelbereitstellung Änderung der Programme, derzeit festgelegte Bewilligungszeiträume bei den laufenden Sanierungsmaßnahmen und Rückblick abge-rechnete Programme

- Teilnahme am Tag der Städtebauförderung am Samstag, den 14.05.2022 und Herausgabe Fotobuch " 50 Jahre Stadtsanierung Ravensburg 1972 bis 2022"

Bezug: letzter Bericht Ausschuss für Umwelt und Technik vom 13.06.2018 und Gemein-derat am 25.06.2018

Beschlussvorschlag:

1. Die Mittelbereitstellung von weiteren Landesfinanzhilfen im Städtebauförderungsprogramm 2022 für die im Landessanierungsprogramm (LSP) laufende Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in Höhe von **1.200.000 €** wird zustimmend zur Kenntnis genommen (60 % aus Förderrahmenaufstockung in Höhe von 2.000.000 €).
2. a) Die Mittelbereitstellung von weiteren Landes-/Bundesfinanzhilfen im Städtebauförderungsprogramm 2022 für die Sanierungsmaßnahme "An der Schussen"- Programmteil "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)" in Höhe von **1.500.000 €** wird zustimmend zur Kenntnis genommen (60 % aus Förderrahmenaufstockung in Höhe von 2.500.000 €).
b) Der Gemeinderat stimmt der Zwischenabrechnung beim Programmteil "Stadtumbau-West (SUW)" im Sanierungsgebiet "An der Schussen" zu und nimmt den Abrechnungsbescheid für diesen Programmteil vom 24.02.2022 zur Kenntnis
3. Der Bericht über den Abwicklungsstand der laufenden Sanierungsmaßnahmen, die jeweilige aktuelle Förderrahmenbereitstellung sowie bewilligten Landes-/Bundesfinanzhilfen, die Höhe des Förderrahmenvolumens für die Aufstockungsanträge ab dem Jahr 2022 und die derzeit festgelegten Laufzeiten der Sanierungsprogramme sowie der Rückblick auf die abrechneten Sanierungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
4. Auf die gesonderten Sitzungsvorlagen zu den abgelaufenen und abgerechneten Förderprogrammen "Innenentwicklung – Aktive Ortstein- und Stadtteilzentren (ASP)" in den Sanierungsmaßnahmen "Altstadt und Erweiterung" und "Östliche Vorstadt" sowie zu dem Programm "Stadtumbau - West (SUW)" bei der Sanierungsmaßnahme "Weissenau 2010" wird verwiesen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Programmjahr 2023 für alle laufenden Sanierungsmaßnahmen die entsprechenden Fortsetzungsanträge und Sachstandsberichte bis Ende Oktober beim Land zu stellen. Für das Programmjahr 2023 Hierbei sind vorrangig weitere Förderanträge haben Vorrang die erneute Aufstockung der Fördermittel bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" sowie bei der Sanierungsmaßnahme "An der Schussen".

1. Veröffentlichung Städtebauförderungsprogramm 2022

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (bis zum 2. Quartal 2021 war das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zuständig) hat am 03.06.2022 in einer Pressemitteilung die Entscheidungen zu den Neumaßnahmen/Mittelaufstockungen bei den städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Programmjahr 2022 in Baden-Württemberg bekanntgegeben. Die Veröffentlichung des Förderprogrammes hat sich verzögert u.a. aufgrund dem Regierungswechsel, der Corona-Pandemie und dem Ukrainekrieg.

Die Stadt Ravensburg wurde bei folgenden Maßnahmen im Jahr 2022 berücksichtigt:

a) Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" -

Landessanierungsprogramm (LSP)

Aufstockung der **Finanzhilfen** in Höhe von **1.200.000 €** (60 %) und somit eine Förderrahmenerhöhung von 2.000.000 € (incl. städt. Anteil mit 40 %)

b) Sanierungsgebiet "An der Schussen"

Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)

Aufstockung der Finanzhilfen in Höhe von **1.500.000 €** (60 %) und somit eine Förderrahmenerhöhung von 2.500.000 € (incl. städt. Anteil mit 40 %)

Ergebnis: Das ist für die Stadt Ravensburg wieder ein sehr gutes Ergebnis.

Die Finanzhilfen des Bundes/Landes wurden bei beiden Maßnahmen zusammen um **2.700.000 €** erhöht bei einer Erhöhung des Förderrahmenvolumens bei beiden Maßnahmen zusammen in Höhe von 4.500.000 €. Es liegen zwischenzeitlich Förderbescheide vom 14.06.2022 für beide Maßnahmen vor.

2. Allgemeine Erläuterungen und Bericht zur Stadtsanierung

In Ravensburg hat sich seit Jahrzehnten Gemeinderat, Wirtschaft und Verwaltung auf den "Ravensburger Weg" verständigt, nämlich darauf, dass die Altstadt und die Innenstadt als lebendige Mitte der Stadt für Einkaufen, Wohnen und Kultur, für Dienstleistung, für Tourismus und als Stadterlebnis weiterentwickelt wird.

Unterstützt wurde und wird dieses Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" maßgeblich durch die Bereitstellung von Finanzhilfen in den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung. Die Städtebauförderung wurde im Jahr 1971 mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes bundesweit als Rechts- und Fördersystem eingeführt. Die Städtebauförderung hat sich in all den Jahren als verlässlicher Partner der Kommunen erwiesen und sich als "lernendes Programm" bewährt, das flexibel auf immer wieder neue Herausforderungen reagieren kann.

Die Stadtsanierung war und ist in Ravensburg seit ihrem Beginn im Jahr 1972 (erstmalige Aufnahme mit dem Sanierungsgebiet "Gänsbühl") mit ein "Motor" für das Bauhandwerk. Seit dem Jahr 1972 – somit kann die Stadt Ravensburg im Jahr 2022 auf 50 Jahre Stadtsanierung zurückblicken - wurden in Ravensburg Sanierungsgebiete ausgewiesen und Finanzmittel vom Land und vom Bund für die Stadtsanierung Ravensburg bewilligt. Diese Mittel lösten/lösen darüber hinaus enorme zusätzliche Investitionen, einen dauerhaften Beschäftigungseffekt für die Bauwirtschaft und sichern Steuereinnahmen.

Ravensburg hat derzeit 4 laufende Sanierungsgebiete mit 5 Programmen sowie 2 abgerechnete Sanierungsgebiete, bei denen die Sanierungssatzung voraussichtlich im Jahr 2025 aufgehoben wird (vgl. Erläuterungen Ziffer 4.).

Ein tiefer und folgenreicher Einschnitt in der Entwicklung, insbesondere für die Altstadt kam durch die **Corona-Pandemie** zustande. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass die "Einkaufsstadt Ravensburg" insbesondere im Altstadtbereich große Probleme hat. Der zunehmende Online-Handel war schon vor der Corona-Pandemie für den Einzelhandel eine

große Konkurrenz. Der Leerstand von bisher vom Einzelhandel genutzten Geschäftsräumen hat sich während der Corona-Pandemie auch in Ravensburg erheblich ausgeweitet. Es muss leider davon ausgegangen werden, dass Käuferschichten, die während der Corona-Pandemie auf den Onlinehandel gewechselt sind, nur noch teilweise für die Einzelhandelsgeschäfte zurückgewonnen werden können.

Hinzu kommt weiter, dass einige inhabergeführte Geschäfte weggefallen sind und wohl auch in den nächsten Jahren noch wegfallen werden.

Für diese leerstehenden Flächen müssen andere Nutzungen gefunden werden, um die Altstadt nach wie vor lebendig zu halten. Bisher in den Obergeschossen der Bestandsgebäude gewerblich genutzte Flächen werden zunehmend wohnungswirtschaftlich genutzt. Weiter muss auch in Zukunft in die öffentliche Infrastruktur (u.a. weitere Straßen- und Platzumgestaltungen) investiert werden.

Leider ist es bzw. wird es bei der Umsetzung von städtischen und privaten Bauprojekten zu zeitlichen Verzögerungen und zu Baukostensteigerungen kommen. Die bereits vor dem Ukrainekrieg teilweise schon bestehende Materialknappheit sowie Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien und damit verbundene Kostenerhöhungen haben sich seit Beginn des **Ukrainekrieges** weiter verschärft. Hinzukommt der Facharbeitermangel im Bausektor. Die Unsicherheiten auf dem Energiesektor werden sich auf den Bausektor zusätzlich niederschlagen, Entscheidungen für Bauherren bei der Wahl der Heizungs-/Wärmetechnik werden noch schwieriger. Weiter müssen Fragen des Klimaschutzes nach dem Ravensburger Klimakonsens vom 27.07.2020 bei allen Sanierungsgebieten und dortigen Bauprojekten sowie den gesetzlichen Vorgaben vom Bund und Land besonders berücksichtigt werden.

Ob vor diesen Hintergründen ist ständig zu überprüfen, ob alle Bauprojekte, die derzeit in nächsten Jahren zur Umsetzung geplant sind, auch wirklich zeitnah umgesetzt werden können.

3. Städtebauförderungsprogramme

3.1 Allgemein

In der Städtebauförderung gab es seit 1971 bis zum Jahr 2006 nur 2 Programme, das Landessanierungsprogramm und das klassische Bund-/Länderprogramm (städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen – sogenannte SEP-Maßnahmen).

Ab dem Jahr 2007 bis zum Jahr 2020 hatte sich die Programmzahl in der Stadtsanierung auf 7 Städtebauförderungsprogramme (6 Bund-Länderprogramme und das Landessanierungsprogramm) erhöht, was aber die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen nicht unbedingt vereinfacht hat.

Das klassische Bund-/Länderprogramm (SE-Maßnahmen) wurde vom Bund ab dem Jahr 2013 nicht mehr mit Fördermittel bedient. Solange Maßnahmen in diesem Programm nicht abgerechnet wurden, wurden keine Neumaßnahmen gefördert. Deshalb mussten die Sanierungsmaßnahmen "Bahnhof" und "Östliche Vorstadt", die beide in diesem Förderprogramm aufgenommen waren, in diesem Förderprogramm abgerechnet werden.

Nur mit der Vorlage von Abrechnungen und einem möglichst zeitnahen Mittelabfluss hatte die Stadt Ravensburg die Chance, mit neuen Maßnahmen in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden bzw. Mittelaufstockungen bei laufenden Maßnahmen zu erhalten. Diese Chance wurde wahrgenommen. Auf den letzten Bericht und die Sitzungsvorlagen in der Sitzung vom Ausschuss für Umwelt und Technik vom 13.06.2018 und im Gemeinderat vom 25.06.2018 wird verwiesen (u.a. Vorlage der Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen "Bahnhof" und "Östliche Vorstadt" im SE-Programm sowie "Altstadt und Erweiterung" im Landessanierungsprogramm und Abrechnung Denkmalschutzprogramm West - Veitsburgareal).

Früher waren Laufzeiten von 15 – 20 Jahren bei Sanierungsmaßnahmen keine Seltenheit, heute ist bei den Programmen in der Regel die Laufzeit auf 8 Jahre beschränkt, bei

einer maximalen Verlängerung in Ausnahmefällen auf 12 Jahren (max. 2 x 2 Jahre Verlängerung). Kürzere Laufzeiten sollen schnellere Anpassungen an Änderungen im Städtebauförderungsbereich ermöglichen. Die kürzeren Laufzeiten führen aber allgemein zu geringeren bewilligten Förderrahmen bei Aufnahme der Maßnahmen – sie decken in der Regel max. die Maßnahmen von 2 bis 3 Jahren ab. Bei dieser Entwicklung wird aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt, dass der Erfolg einer Stadtsanierung meist auf langwierige und zeitaufwendige Prozesse und Verhandlungen beruht (man benötigt einen "langen Atem") und durch die kürzeren Bewilligungszeiträume ein zusätzlicher zeitlicher Druck zur Umsetzung von Maßnahmen ausgelöst wird und sich dadurch Prioritätenverschiebungen von Bauprojekten innerhalb dem Stadtgebiet ergeben. Hinzukommt, dass sich der Zeitraum für die Umsetzung von Großprojekten durch die Corona-Pandemie und neuerdings durch den Ukrainekrieg teilweise um bis zu 2 Jahren verzögert hat bzw. verzögern wird.

Die Folgen waren/sind, dass

- die Städte und Gemeinden in möglichst vielen Programmen Fördermittel beantragt haben und nach Ablauf von 8 bis 10 Jahren die Fortsetzung in einem neuen Programm suchen – wie dies auch in Ravensburg der Fall ist.
- der Finanzmittelbedarf jährlich in den einzelnen Sanierungsmaßnahmen auf die nächsten 5 Jahre hin überprüft und hochgerechnet werden muss, um für das Land entsprechende Prioritäten bei den Aufstockungsanträgen jeweils im Oktober des Vorjahres für das nächste Programmjahr mitzuteilen unter Berücksichtigung der Prioritäten an Bauprojekten in den einzelnen Sanierungsgebieten und in Abgleich mit der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt. Bei der Vielzahl der Bauprojekte und unter Berücksichtigung anderer Förderprogramme (z. B. Kindergartenförderung, Schulförderung, Radwegprogramme, Landesgemeinde-Straßenfinanzierungsgesetz usw.) sowie den langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges wird das zunehmend schwieriger.
- erschwerend hinzukommt, dass die Baufirmen derzeit ausgelastet sind, ein Facharbeitermangel besteht und Lieferschwierigkeiten bei verschiedenen Baumaterialien bestehen, was wiederum zwangsläufig zu Preissteigerungen führt.

3.2 Änderungen in der Programmstruktur im Jahr 2020 – Fördersatz - Abrechnungen von verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen

Im Jahr 2020 wurden vom Bund die bisherigen Bundes-Länderprogramme durch folgende neue Programme ersetzt:

- Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren (LZP)"
- Bund-/Länderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung WEP"
- Bund-/Länderprogramm "Sozialer Zusammenhalt (SZP)"

Hinzu kommt das Landessanierungsprogramm, das vom Land ausgeschrieben wird.

Fördersatz

Beim Landessanierungsprogramm stellt das Land 60 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss bei bewilligten Fördermaßnahmen bereit. Der Fördersatz liegt bei den Bund-/Länderprogrammen in der Regel bei 60 % der förderfähigen Kosten.

Ausnahme: Früheres Bund-/Länderprogramm "Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)" - Umbau und Sanierung der Bauhütte: Hier beträgt der Fördersatz 90 % der förderfähigen Kosten (vgl. spätere Erläuterungen).

Folgen dieser Programmänderung – Abrechnung von laufenden Maßnahmen

Auch die bisher im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" **laufenden Sanierungsmaßnahmen** "Altstadt und Erweiterung" sowie "Östliche Vorstadt" sowie das im Programm "Stadtumbau West (SUW)" laufende Sanierungsgebiet "An der Schussen" mussten im Jahr 2021 abgerechnet werden.

Die bei diesen Programmen noch vorhandenen abrufbaren Fördermittel/Finanzhilfen wurden mit entsprechenden Umschichtungsbescheiden und Überführungsbescheiden in die

jeweiligen neuen Programme übertragen. Diese Abrechnungen mussten im Jahr 2021 neben den anderen Arbeiten vom Stadtplanungsamt/ Abt. Stadtsanierung vorgelegt und abgewickelt werden.

Weiterhin waren die Abrechnungen für das Sanierungsgebiet "Nordstadt" - Programm "Soziale Stadt (SSP)" im Jahr 2020 und für das Sanierungsgebiet "Weissenau 2010" - Programm "Stadtumbau - West (SUW)" im Jahr 2021 vorzulegen.

4. Überblick zum Stand der in Ravensburg aktuell laufenden Sanierungsgebiete und Städtebauförderungsprogramme, Bewilligungsstand und Bewilligungszeitraum

4.1 Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung"

Die Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" wird seit dem Überführungsbescheid vom 26.06.2021 im **Landessanierungsprogramm (LSP)** abgewickelt.

Abgerechnete Programme:

Landessanierungsprogramm (LSP) Jahre 2013-2014:

Förderfähige Kosten: 327.535 €

Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" Jahre 2014 – Anteil 2021:

Förderfähige Kosten: nach Abzug förderfähige Einnahmen: 8.283.940 €

Zwischensumme: Förderfähige Kosten bisher abgerechnet: 8.611.475 €

Landes- Bundesfinanzhilfen bisher abgerufen: 60 %: 5.166.885 €

(196.521 € - LSP + 4.970.364 € - ASP)

Auf die gesonderte Sitzungsvorlage Abrechnung "Altstadt und Erweiterung" im ASP-Programm" wird verwiesen.

Letzter Antrag Förderrahmenvolumen Jahre 2022 ff. 3.888.525 €

davon bisher bewilligt – Überführungsbescheid vom ASP-Programm

zum Landessanierungsprogramm – Bescheid vom 22.06.2021: - 1.055.192 €

Aufstockungsantrag ab dem Jahr 2022: 2.833.333 €

darin enthaltene Landes-/Bundesmittel: 1.700.000 €

bewilligte Aufstockung 2022 - Bescheid vom 14.06.2022: 2.000.000 €

darin enthaltene Landesmittel: 1.200.000 €

Aufstockungsvolumen für die Jahre 2024 - 2025 derzeit geschätzt: 833.333 €

darin enthaltene Landesmittel: 500.000 €

Der Bewilligungszeitraum wurde mit Bescheid vom 14.06.2022 von bisher 30.04.2023 bis zum **30.04.2025** verlängert.

Eine weitere Verlängerung wird voraussichtlich nicht mehr möglich sein.

Es sollte deshalb ab dem Jahr 2024 versucht werden, ein in der Gebietskulisse stark reduziertes Sanierungsgebiet für ein Nachfolgeprogramm zu beantragen mit klar definierten Schwerpunkten zur Umsetzung von weiteren Bauprojekten ab dem Jahr 2025ff.

4.2 Sanierung Kulturdenkmal "Bauhütte" Marienplatz 52-58 und Kirchstraße 27

Die Baumaßnahme wird im Programm "Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)" gefördert. Die Grundstücke und Gebäude wurden im Jahr 2018 dem Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" zugeordnet (vorher lagen sie im Sanierungsgebiet "Nordstadt").

Das Bauprojekt wurde mit Bescheid vom 07.06.2018 in dieses Programm aufgenommen und die Fördermittel dann mit Bescheid vom 03.08.2020 erhöht.

Baukosten nach Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2020: 8.500.000 €

davon zuwendungsfähige Kosten geschätzt: 8.000.000 €

Fördersatz im SIQ-Programm der zuwendungsfähigen Kosten: 60 %: 4.800.000 €

davon bewilligte Bundes-/Landesmittel:

Ausnahme: Fördersatz in Höhe von **90 %** aus 4.800.000 € bei diesem Programm:

somit Landes-/Bundesfinanzhilfen: 4.320.000 €

Der Bewilligungszeitraum wurde im Jahr 2021 mit Bescheid vom 05.10.2021 bis zum **30.04.2023** verlängert. Es wird eine erneute Verlängerung bis zur Abrechnung des Projektes bis zum 30.04.2024 beantragt.

Hinweis: Dieses im Jahr 2017 aufgelegte Sonderprogramm wird inzwischen nicht mehr ausgeschrieben. Die Stadt Ravensburg konnte für dieses Bauprojekt damit gerade noch rechtzeitig eine sehr hohe Förderung erreichen.

4.3 Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"

Die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" wurde im Jahr 2020 in das Programm "**Lebendige Zentren (LZP)**" überführt. Dieses Programm hat das bisherige Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" abgelöst.

Dieses Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2014 vom früheren klassischen SEP-Programm in das Bund-/Länderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" überführt.

Nach der erneuten Änderung der Programmstruktur im Jahr 2020 musste das ASP-Programm im Jahr 2021 abgerechnet und die dort noch abrufbaren Förderrahmenmittel/Finanzhilfen in das Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren" umgeschichtet werden. Hierzu erfolgte am 20.07.2021 ein entsprechender Umschichtungsbescheid.

Abgerechnete Programme:

a) Stadtentwicklungsprogramm SEP- Programm: Jahre 2006 – 2014:

Förderfähige Kosten: 6.833.333 €

b) Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" Jahre 2014 – Anteil 2021:

Förderfähige Kosten: nach Abzug förderfähige Einnahmen: 2.703.902 €

Zwischensumme: Förderfähige Kosten bisher abgerechnet: 9.537.235 €

Landes- Bundesfinanzhilfen bisher abgerufen: 60 %: 5.722.342 €

(4.100.000 € - SEP + 1.622.342 € - ASP)

Auf die gesonderte Sitzungsvorlage Abrechnung "Östliche Vorstadt" im ASP-Programm wird verwiesen.

Letzter Antrag Förderrahmenvolumen 2022 ff. 5.296.097 €

davon bisher bewilligt:

Umschichtungsbescheid vom 20.07.2021 aus ASP-Programm - 1.046.097 €

Bescheid vom 07.04.2020 – LZP-Programm - 2.000.000 €

Aufstockungsantrag 2022 ff 2.250.000 €

darin enthaltene Landes-/Bundesmittel: 1.350.000 €

Der Bewilligungszeitraum wurde mit Bescheid vom 21.01.2022 bis **30.04.2025** verlängert. Eine weitere Verlängerung dürfte nicht mehr machbar sein..

Der Antrag für die Aufstockung der Fördermittel im Fortsetzungsantrag 2023 ff wird in der Prioritätsstufe 1 aufgenommen, auch wenn Ende des Jahres 2022 nach der zeitlichen Verzögerung beim Mittelabruf bei einigen Bauprojekten noch hohe Fördermittelreste bestehen. Diese Mittel sind aber zum Großteil durch Gemeinderatsbeschlüsse gebunden.

4.4 Sanierungsmaßnahme "An der Schussen"

a) Allgemein

Für die Sanierungsmaßnahme "An der Schussen", die im Jahr 2016 in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West (SUW)" aufgenommen wurde, konnte eine Aufstockung im Programmjahr 2021 im Programm "**Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)**" erreicht werden.

Der Programmteil "Stadtumbau West (SUW)" musste auf Ende des Jahres 2021 abgerechnet werden. Der Abrechnungsbescheid vom 24.02.2022 liegt zwischenzeitlich für diesen Programmteil vor.

Die Maßnahme läuft ab dem Jahr 2022 somit ganz unter dem Programmteil "Wachstums und nachhaltige Erneuerung (WEP)".

Vorläufiges Antragsvolumen Fortsetzungsantrag ab dem Jahr 2022 ff	10.000.000 €
Bisher bewilligter und abgerechneter Förderrahmen "Stadtumbau West"	1.666.666 €
Programmteil "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)	<u>2.166.667 €</u>
Zwischensumme – bisherige Bewilligungen bis Ende 2021	3.833.333 €
darin enthaltene Landes-/Bundefinanzhilfen: 2.300.000 €	
bewilligte Aufstockung 2022 –Bescheid vom 14.06.2022:	<u>2.500.000 €</u>
Zwischensumme – bisherige Bewilligungen bis Ende 2022	6.333.333 €
darin enthaltene Landes-/Bundesfinanzhilfen: 3.800.000 €	
Aufstockungsantrag 2023 ff	3.166.667 €
darin enthaltene Landes-/Bundesmittel: 1.900.000 €	

Der Bewilligungszeitraum läuft derzeit bis zum **30.04.2025**. Ob eine Verlängerung beantragt wird, wird im Rahmen des Fortsetzungsantrages für das Programmjahr 2023 bzw. 2024 entschieden.

b) Abrechnung Programmteil "Stadtumbau West"

Auf eine gesonderte Gemeinderatsvorlage zur Abrechnung dieses Programmteiles wird verzichtet, weil keine Mittelumschichtung in den laufenden Programmteil "WEP" erfolgte und weil nur 7 Auszahlungsanträge im Zeitraum 2016 - 2021 vorgelegt wurden. Das Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtsanierung hat die vorgeschriebenen Abrechnungsunterlagen mit Vorlageschreiben vom 28.12.2021 nach Vorabstimmung der Abrechnung dem Regierungspräsidium Tübingen übersandt.

Im Zeitraum 2016 bis Ende 2021 wurden in den Auszahlungsanträgen Nr. 1-7 Ausgaben (es sind keine Einnahmen angefallen) zur Förderung beantragt. Alle Auszahlungsanträge wurden vor der Übersendung an das Regierungspräsidium Tübingen vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft.

Mit Bescheid vom 24.02.2022 wurden die vorgelegten Abrechnungsunterlagen vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt.

Bewilligter und abgerechneter Förderrahmen im SUW-Programm:	1.666.666 €
davon Kostengruppen:	
Kosten Weitere Vorbereitungen	160.046,27 €
u.a. Kosten Bestandsaufnahmen, Vermessungskosten, Anteil Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Stadteingang am Bahnhof und erlebbare Schussen	
Anteilige Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten	1.495.542,49 €
für einen im Gemeinderat beschlossenen Grunderwerbsfall	
Honorar Sanierungsbeauftragter in 2 Einzelfällen	<u>11.077,24 €</u>
Summe Ausgaben	1.666.666,00 €
enthaltene Landes-/Bundesfinanzhilfen 60 %: 1.000.000 €	

4.5 Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg"

Das Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" wurde mit Bescheid vom 19.02.2021 in das Städtebauförderungsprogramm "**Lebendige Zentren (LZP)**" aufgenommen. Der Satzungsbeschluss erfolgte nach Vorberatung im Technischen Ausschuss vom 13.10.2021 im Gemeinderat am 25.10.2021. Die Satzung wurde mit Veröffentlichung vom 16.11.2021 rechtskräftig.

Vorläufig beantragtes Förderrahmenvolumen entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2021	6.500.000 €
Bisher bewilligter Förderrahmen	- 2.666.666 €
darin enthaltene Landes-/Bundesmittel: 1.600.000 €	
Aufstockungsvolumen ab 2023 ff	3.833.334 €

Der Bewilligungszeitraum läuft derzeit bis zum **30.04.2030**

4.6 Sanierungsmaßnahme "Weissenau 2010"

Das Sanierungsgebiet wurde im Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West – SUW" abgewickelt. Die Aufnahme erfolgte im Jahr 2008.

Der Förderrahmenzeitraum lief am 30.04.2021 aus. Die Abrechnung wurde dem Land in dem hierfür vorgegebenen Zeitraum übersandt. Es liegt ein Abrechnungsbescheid vom Land vom 12.08.2021 vor.

Förderfähige Ausgaben (nach Abzug förderfähige Einnahmen): 3.666.667 €

Abruf Landes-/Bundesfinanzhilfen: 2.200.000 €

Auf die gesonderte Sitzungsvorlage zur Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Weissenau 2010" im SUW-Programm wird verwiesen.

Die Sanierungssatzung wird voraussichtlich im Jahr 2025 aufgehoben.

Die Anträge zur Löschung der in den Grundbüchern eingetragenen Sanierungsvermerke bei den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erfolgt dann durch die Stadt Ravensburg. Verschiedenen Eigentümern soll bis dahin noch die Möglichkeit gegeben werden, dass Sie einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abschließen können, damit sie Baukosten bei Bedarf erhöht nach § 7 h Einkommenssteuergesetz abschreiben können.

4.7 Sanierungsmaßnahme "Nordstadt"

Das Sanierungsgebiet "Nordstadt" wurde im Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt – SSP" abgewickelt. Die Aufnahme erfolgte im Jahr 2007.

Der Förderrahmenzeitraum lief am 30.04.2020 aus. Die Abrechnung wurde dem Land in dem hierfür vorgegebenen Zeitraum übersandt. Es liegt ein Abrechnungsbescheid vom Land vom 02.11.2020 liegt vor. Die Abrechnung wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 25.10.2021 vorgelegt.

Förderfähige Ausgaben (nach Abzug förderfähige Einnahmen) 5.463.396 €

darin enthaltene Landes-/Bundesmittel in Höhe von: 3.278.038 €

Die Sanierungssatzung wird voraussichtlich im Jahr 2025 aufgehoben.

Die Anträge zur Löschung der in den Grundbüchern eingetragenen Sanierungsvermerke bei den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erfolgt dann durch die Stadt Ravensburg. Verschiedenen Eigentümern soll bis dahin noch die Möglichkeit gegeben werden, dass Sie einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abschließen können, damit sie Baukosten bei Bedarf erhöht nach § 7 h Einkommenssteuergesetz abschreiben können.

4.8 Nichtinvestive Fördermaßnahmen in Sanierungsgebieten (NIS)

a) Allgemein

Neben den investiven Förderungen in Sanierungsgebieten gab es in den Jahren 2015 – 2020 noch Fördermittel im sog. NIS-Programm – Förderung von nichtinvestiven Maßnahmen – in Begleitung zu investiven Maßnahmen. Hier wurden im Jahr 2019 bzw. 2020 folgende Maßnahmen abgerechnet und die Schlussberichte vorgelegt:

b) Sanierungsmaßnahme "Nordstadt"

Teilförderung Projekte u. a. Tonlabor Jugendhaus, Sprachförderung Migrantinnen , Deutschförderkurse in Kindergärten, ehrenamtlicher Besuchsdienst Senioren, Kulturwerkstatt Möttelinstraße

Aufnahmejahr 2015

Förderrahmenbewilligung: 83.333 €

Finanzhilfen 60 % 50.000 €

Bewilligungszeitraum: 2015 – 2019

c) Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung"

Kontaktladen in der Rosmarinstraße

Aufnahmejahr 2015

Förderrahmenbewilligung:		80.000 €
Finanzhilfen 60 %	48.000 €	
Bewilligungszeitraum: 2015 – 2019		

5. Zusammenstellung bisher abgerechnete Sanierungsprogramme und laufende Förderanträge, Mittelbewilligungen, Aufstockungsanträge bei den derzeit laufenden Sanierungsmaßnahmen

5.1 Abgerechnete Förderprogramme bei den Städtebauförderungsprogrammen sowie abgerufene Fördermittel bei laufenden Förderprogrammen bis Ende 2021

Wie aus den beigefügten Aufstellung entnommen werden kann, sind im Zeitraum 1972 bis Ende bis Ende 2021 folgende Ausgaben und Einnahmen (investiv und nichtinvestiv) bei abgerechneten Sanierungsprogrammen in der Sanierung abgewickelt worden:

Förderfähige Ausgaben:	117.127.518 €	
Förderfähige Einnahmen:	- <u>21.288.582 €</u>	
geförderte Nettoausgaben		95.838.936 €

Fördermittelabruf bis Ende 2021 bei laufenden Sanierungsprogrammen:		
Förderfähige Ausgaben:	6.513.271 €	
Förderfähige Einnahmen:	- <u>13.500 €</u>	
geförderte Nettoausgaben		<u>6.499.771 €</u>
Summe bis Ende 2021 abgerufene Förderrahmenmittel:		102.338.707 €

davon abgerufene Finanzhilfen Mittel von Bund und Land (Fördersatz zwischen 50 % - 66,66 %, derzeit 60 %; in einem Ausnahmefall 90 %): 64.391.218 €

5.2 Bewilligtes Förderrahmenvolumen bei den laufenden Sanierungsmaßnahmen einschließlich der Aufstockungen im Städtebauförderungsprogramm 2022

bis Ende 2021 bewilligter Förderrahmen:	15.401.288 €
Förderrahmenaufstockungen Städtebauförderungsprogramm 2022:	<u>4.500.000 €</u>
Bewilligter Förderrahmen Stand – Juni 2022	19.901.288 €
davon bis Ende 2021 abgerufene Förderrahmenmittel	- <u>6.499.771 €</u>
ab dem Jahr 2022 abrufbares freies Förderrahmenvolumen	13.401.517 €

5.3 Aufstockungsanträge ab 2022ff bis zum Jahr 2025

Hierin sind noch keine neuen Anträge für weitere Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 enthalten. Es ist zu erwarten, dass für weitere Aufgaben und Bauprojekte ab dem Jahr 2025 Förderanträge in der Städtebauförderung beim Land gestellt werden. Der Aufstockungsbedarf muss mit den jährlichen Fortsetzungsanträgen, die in der Regel auf Ende Oktober des Jahres für das kommende Jahr gestellt werden müssen, mit den im Haushalt aufgenommenen Projekten und mit den Prioritätenlisten für die Gesamtstadt abgestimmt und der Fördermittelbedarf für die nächsten Jahre neu berechnet werden. In den unten genannten Zahlen ist somit der derzeit bekannte Aufstockungsbedarf für die nächsten 3 - 4 Jahre aufgenommen.

Antragsvolumen investive Maßnahmen – Stand Juni 2022:	30.484.622 €
vorliegende Förderrahmenbewilligungen incl. Aufstockungen Jahr 2022:	<u>19.901.288 €</u>
Aufstockungsvolumen derzeit beantragt	10.583.334 €

Umgerechnet auf die nächsten 3 – 4 Jahre würde dies einem Aufstockungsbedarf pro Jahr zwischen 2,7 Mio. € - 3,6 Mio.€, bei einem 60 % igen Fördersatz Landes-/Bundesfinanzhilfen zwischen 1,6 Mio. € - 2,2 Mio. € entsprechen.

6. Städtebauförderung als Konjunkturmotor - Multiplikator Effekt

In der Sanierung sind bis Ende 2021 für Investitionen öffentliche Mittel, einschließlich den Sonderprogrammen, in Höhe von rund 102,34 Mio. € geflossen. Viele Untersuchungen

belegen, dass jeder Euro, der im Rahmen der Städtebauförderung von Bund, Land und Kommunen investiert wird, das Mehrfache an privaten und öffentlichen Investitionen zusätzlich auslöst. Es gibt unterschiedliche Multiplikationswerte zur Berechnung der Investitionen, die mit diesen Geldern angestoßen wurden. Das für die Stadtsanierung zuständige Landesministerium und auch die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger nennen gerne einen Faktor 7-8. Beim Faktor 8 wären das Investitionen in Höhe von rund 818 €. Aber selbst bei einem bescheideneren Faktor von 5 wurden damit seit 1972 rund 511 Mio. € an weiteren Investitionen in Ravensburg ausgelöst. Die Städtebauförderung ist damit von allen bestehenden staatlichen Investitionsprogrammen das Programm, welches den größten wirtschaftlichen Folge- und den Beschäftigungseffekt auslöst. Es ist das beste und langfristige Konjunkturprogramm, das sich durch die erwirtschafteten Steuererlöse auch noch weitgehend selber trägt.

7. Schwerpunkte der Förderungen in der Zukunft

Hier wird auf die gesonderte Anlage Nr. 3 verwiesen, in der die voraussichtlichen Schwerpunkte für die Sanierungsmaßnahmen bis zum Jahr 2025 aufgeführt sind. Ganz wichtig ist, dass alle privaten Baumaßnahmen auf freiwilliger Basis mit den Eigentümern umgesetzt werden. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind weiter die Belange der betroffenen Bewohner und der Betriebe zu berücksichtigen. In den letzten 50 Jahren Stadtsanierung konnten immer einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

8. Tag der Städtebauförderung am 14.05.2022 - 50 Jahre Stadtsanierung Ravensburg 1972 bis 2022 im Jahr 2022 - Beitrag der Stadt Ravensburg bei Jubiläum des Landes "50 Jahre Städtebauförderung 1971 - 2021 im Jahr 2021

Das Land möchte, dass die Kommunen, die in Städtebauförderungsprogrammen aufgenommen werden, aktiv für die Städtebauförderung werden. Dazu gehört u.a. auch der Tag der Städtebauförderung. Verschiedene Aktionen in den Jahren 2021 und 2022 werden in der Anlage Nr. 4 beschrieben.

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen im konsumtiven Haushalt bei den Kostenstellen 511000900161 – 51100900661; vor Einführung des neuen Haushaltsrechtes waren alle Ausgaben und Einnahmen bei den einzelnen Sanierungsmaßnahmen im Vermögenshaushalt veranschlagt in den jeweiligen Haushaltsplänen
Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen beim Tiefbauamt und Umweltamt; Veranschlagungen Grunderwerbsmaßnahmen bei der Stadtkämmerei; Veranschlagungen geförderte Hochbauprojekte beim AGM

Anlage/n:

Anlage 1:

Übersichtsplan laufende Sanierungsgebiete

Anlage 2:

Zusammenstellung Förderprogramme und Bewilligungen – abgerechnete Programme und Bewilligungsstand laufende Sanierungsprogramme

Anlage 3:

Voraussichtliche Projektschwerpunkte in den Sanierungsgebieten Jahre 2022 - 2025

Anlage 4

Aktionen 2021 und 2022 – Öffentlichkeitsarbeit in der Städtebauförderung