

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Konrad Nonnenmacher

Stand: 20.06.2022

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az. Sanierung
"Altstadt und
Erweiterung"

Technischer Ausschuss	06.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	18.07.2022	öffentlich

Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung"

- Bewilligung von weiteren Finanzhilfen im Stadtbauförderungsprogramm 2022
- Entwicklungen in diesem Sanierungsgebiet im Zeitraum 2013 – 2022
- Vorlage Abrechnung Programmteil -" Aktive Stadt und Ortsteilzentren" (ASP)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die weitere Mittelbereitstellung von Landesfinanzhilfen im Städtebauförderungsprogramm 2022 für die im Jahr 2021 in das Landessanierungsprogramm umgeschichtete Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in Höhe von 1.200.000 € (60 % aus der Förderrahmenaufstockung in Höhe von 2.000.000 €) zustimmend zur Kenntnis. Der Bewilligungsbescheid vom 14.06.2022 liegt vor.
2. Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht zur bisherigen Abwicklung und zur bisherigen Finanzmittelausstattung bei der Sanierung "Altstadt und Erweiterung" in den bisherigen Förderprogrammen mit einem Bewilligungsrahmen i. H. v. 9.666.667 € bei Landes-/Bundesmitteln von 5.800.000 € zuzüglich der Mittelerhöhung im Jahr 2022 zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" im bisherigen Programmteil "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" zu.
4. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen sowie den Umschichtungsbescheid von Fördermittel auf das Landessanierungsprogramm vom 22.06.2021 zur Kenntnis.

Sachverhalt:

1. Entwicklungen im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"

Auf den ausführlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.06.2018 und im Gemeinderat öffentlich am 25.06.2018 für den Zeitraum 2013 – 2018 wird verwiesen.

Folgende Verfahrensschritte und Gebietserweiterungen und Änderungen sind in den Jahren 2013 bis 2021 erfolgt:

- Satzungsbeschlüsse im Gemeinderat am 16.12.2013 für die neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" sowie gleichzeitige Aufhebungsbeschlüsse der Sanierungssatzungen für die früheren Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II".
- Die Satzungsveröffentlichungen erfolgten am 01.02.2014
- Gebietserweiterung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich Seestraße 1 – 13 sowie Bereiche Rudolfstraße 2, 3, 5 sowie Teile der Rudolfstraße und Seestraße: Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 30.06.2014, Veröffentlichung der Erweiterungssatzung am 26.07.2014
- Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Bereich der "Bauhütte" Marienplatz 52 – 58, Kirchstraße 27, Kirchstraße 20, Satzungsveröffentlichung Gebietserweiterung am 04.08.2018 (war vorher dem Sanierungsgebiet "Nordstadt" zugeordnet). Die Aufnahme dieses Bereiches ins Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" war Voraussetzung, dass die Stadt in das Förderprogramm "Soziale Infrastruktur im Quartier" (SIQ) mit dem Bauprojekt Sanierung Kulturdenkmal "Bauhütte" – Marienplatz 52-58 und Kirchstraße 27 aufgenommen wurden. Für diese Maßnahme wurden mit 2 Bewilligungsbescheiden Landes- und Bundesmittel in Höhe von 4,320 Mio. € bewilligt.

2. Überführung ins Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) Ende 2014

Diese Sanierungsmaßnahme wurde im Jahr 2013 zuerst in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Das Land hat dann mit Bewilligungsbescheid vom 07.11.2014 die Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" in das Bund- und Länderprogramm "Innenentwicklung – aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) überführt und hier eine Mittelumschichtung vom bisherigen Landesmittelanteil aus dem Landessanierungsprogramm in das neue Programm vorgenommen.

In den Jahren 2015 bis 2021 erfolgten dann in im ASP- Programm mehrere Mittelaufstockungen. Die Mittelbewilligungssituation im ASP-Programm "Altstadt und Erweiterung" unter Berücksichtigung des abgerechneten Landessanierungsprogrammes sah bis Mitte 2021 wie folgt aus:

Förderrahmenvolumen/Finanzhilfen

a) im Landessanierungsprogramm bereitgestellt und abgerechnet
Auszahlungsanträge Nr. 1 – 6 (Jahre 2013 und 2014) 327.535 €
Anteilige Finanzhilfen: 60 %: 196.521 €
(vgl. Beschluss Abrechnung im Gemeinderat am 25.06.2018)

b) im ASP-Programm seit 2014 bis 2021 bewilligt: 9.339.132 €

Anteilige Finanzhilfen: 60 %: 5.603.479 €

c) bisherige Förderrahmenbereitstellung (a+b): 9.666.667 €

Anteilige Finanzhilfen: 60 %: 5.800.000 €

3. **Überführung in das Landessanierungsprogramm und Abrechnung ASP-Programm im Jahr 2021 mit Bescheid vom 22.06.2021**

Aufgrund der erneuten Änderung der Programmstruktur im Jahr 2020 bei den Städtebauförderungsmaßnahmen durch den Bund (die Programmzahl wurde reduziert, verschiedene Städtebauförderungsprogramme wurden nicht mehr weitergeführt und neue Programme aufgelegt) musste das ASP-Programm im Jahr 2021 abgerechnet werden.

Das Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtsanierung hat die vorgeschriebenen Abrechnungsunterlagen mit Vorlageschreiben vom 26.05.2021 nach Vorabstimmung der Abrechnung dem Regierungspräsidium Tübingen übersandt.

Im Zeitraum 2014 bis zur Abrechnung im Jahr 2021 wurden in den Auszahlungsanträgen Nr. 1 - 77 Ausgaben und Einnahmen zur Förderung beantragt. Alle Auszahlungsanträge wurden vor Übersendung an das Regierungspräsidium Tübingen vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft.

Mit Bescheid vom 26.06.2021 wurden die vorgelegte Abrechnungsunterlagen vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt. Mit gleichem Bescheid wurde die Sanierungsmaßnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) überführt und die im ASP-Programm eigentlich noch abrufbaren Förderrahmenreste und anteiligen Landes-/Bundesfinanzhilfen in das Landessanierungsprogramm umgeschichtet.

Bewilligter Förderrahmen im ASP-Programm:	9.339.122,00 €
Förderfähige Nettoausgaben Kosten Auszahlungsanträge Nr. 1 - 77:	
Förderfähige Ausgaben:	8.428.157,37 €
Förderfähige Einnahmen:	- 144.216,95 €
Förderfähige Nettoausgaben:	- 8.283.940,42 €
Restlicher Förderrahmenbetrag:	1.055.191,58 €

Mittelumschichtungsbescheid auf das **Landessanierungsprogramm**
vom 26.06.2021: **1.055.192,00 €**
darin enthaltene Finanzhilfen 60 %: **633.115 €**

Auf die Erläuterungen zur Abrechnung der einzelnen Kostengruppen Ziffer 6 wird verwiesen.

4. **Aufstockungs- und Fortsetzungsantrag für das Programmjahr 2022ff, Mittelaufstockung im Städtebauförderungsprogramm 2022 vom 03.06.2022**

Aufgrund des Wechsels in das Landessanierungsprogramm musste ab dem Programmjahr 2022 im Oktober 2021 ein neuer Antrag mit neuem Förderrahmen für die Jahre 2022 ff gestellt werden. Die im ASP- Programm abgerechneten Ausgaben und Einnahmen waren hier nicht mehr zu berücksichtigen.

Förderrahmenrahmenvolumen neu beantragt ab 2022ff:	3.888.525 €
bisher bewilligt – aus der Mittelumschichtung vom ASP-Programm	- 1.055.192 €
Aufstockungsantrag 2022ff	2.833.333 €
anteilige Landesfinanzhilfen 60 %: 1.700.000 €	

Aufstockung der Mittel Bescheid vom 14.06.2022:	- 2.000.000 €
anteilige Finanzhilfen 60 %: 1.200.000 €	
Aufstockungsbedarf geschätzt für die Jahre 2024 und 2025	833.333 €
anteilige Landesfinanzhilfen: 500.000 €	

Der Förderrahmenzeitraum war bisher bis zum 30.04.2023 begrenzt. Er wurde mit dem Förderbescheid bis zum **30.04.2025** verlängert.

Die Vertreter des Landes haben beim letzten Ortstermin in Ravensburg klar signalisiert, dass eine darüberhinausgehende Verlängerung des Förderrahmenzeitraumes für das Gesamtgebiets voraussichtlich nicht mehr möglich sein wird. Die Stadt muss sich deshalb rechtzeitig überlegen, ob sie für eine wesentlich verkleinerte Gebietskulisse mit klaren Maßnahmenswerpunkten einen Folgeantrag bereits ab dem Jahr 2024 für die Jahre 2025ff stellt und die Abrechnung des Landessanierungsprogramm bereits für das Jahr 2025 vorbereitet.

5. Maßnahmenswerpunkte 2022 ff

5.1 Umgestaltung von weiteren Straßen- und Platzflächen:

- Umgestaltung Holzmarkt – Platzflächen vor der Bauhütte
- Umgestaltung Charlottenstraße zwischen Untere Breite Straße – Marienplatz nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, u.a. Abwasserkanal
- Umgestaltung Grüner -Turm - Straße zwischen Obere Breite Straße - Marienplatz nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, u.a. Abwasserkanal
- Umgestaltung Obere Adlerstraße nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Umgestaltung Roßstraße, insbesondere im Bereich Charlottenstraße – Eisenbahnstraße
- Umgestaltungsmaßnahmen weitere Bereiche der Stadtwallanlagen, z.b im Bereich Hirschgraben/Olgastraße

Da vor den Straßenumgestaltungsmaßnahmen die Sanierung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen durchgeführt werden müssen sowie diese Maßnahmen auch noch auf die Trassenführung und den Zeitplan der TWS zur Verlegung von den neuen Fernwärmleitungen abgestimmt werden muss, ist davon auszugehen, dass nicht alle oben genannten Baumaßnahmen bis Anfang 2025 umgesetzt werden können, sondern erst danach.

5.2 Sanierung von weiteren Bestandsgebäuden, u.a. Umnutzung von bisher gewerbliche genutzten Flächen in den Obergeschossen zu Wohnflächen sowie Ausbau von leerstehenden Dachgeschossen, soweit rechtlich möglich.

5.3 Antrag auf weitere Förderrahmenaufstockung zur Sanierung Historisches Rathaus: Nach der Aufstockung der Fördermittel im Städtebauförderungsprogramm 2022 wird vom Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtsanierung ein Auszahlungsantrag Nr. 8 im Landessanierungsprogramm bis Ende Juni 2022 mit weiteren förderfähigen Baukosten in Höhe von 500.000 € gestellt und weitere Finanzhilfen in Höhe von 300.000 € beantragt und abgerufen.

6. Abrechnung des ASP-Programnteiles

6.1 Ausgabengruppen

Vorbereitende Untersuchungen:	0,00 €
Unterlagen waren aus den früheren Sanierungsgebieten vorhanden	
Kosten weitere Vorbereitung	324.202,48 €
• u.a. Wettbewerbskosten Realisierungswettbewerb Seestraße 7 -9 • Bestandserhebungen und Nutzungsuntersuchungen Bestandsgebäude • anteilige Kosten Bürgerwerkstätten Umgestaltung Gespinstmarkt • Kosten Öffentlichkeitsarbeit	
Grunderwerbskosten	0,00 €
Ordnungsmaßnahmen	1.202.778,93 €
• Bodenordnung – Vermessungskosten:	2.310,00 €
• Bewohnerumzug (5 Umzüge):	10.604,20 €

- Betriebsverlagerungskosten: 16.618,84 €
Wegen anstehenden Sanierungsmaßnahmen wurden
2 Kleinbetriebe in Ersatzräume verlagert
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten: 170.436,19 €
u.a. Abbruchkosten Teilreduzierung Parkdeck Oberamteigasse
wegen Neubau Neues Rathaus Seestraße 9
- Gebäudesubstanzschädigungen: 0,00 €

Straßen- und Platzumgestaltungskosten 1.002.809,70 €

Förderfähiger Anteil: Es gilt derzeit eine Förderobergrenze
in Höhe von 250 €/qm (bei einem Fördersatz von 60 % liegt der
Landes-/Bundesmittel somit bei 150 €/qm).

Folgende Umgestaltungsmaßnahmen wurden im ASP-Programm
anteilig in der Stadtsanierung gefördert:

- Anteilige Kosten Untere Breite Straße zwischen der Charlottenstraße
Bachstraße (Abwicklung in 3 Bauabschnitten; anteilige Kosten in den Jahren
2013 - 2014 wurden im LSP- Programm zur Förderung beantragt).
- Umgestaltung Gehweg und Grünanlagen im Bereich Wilhelmstraße entlang
katholisches Kirchenzentrum sowie anteilige Kosten Bushaltestelle
- Umgestaltungskosten Teilbereich Städtische Flächen hinter den Gebäuden
Markstraße 67, 65, 63 und 61- Umfeld Gänsbühlkaufhaus
- Umgestaltung Kohlstraße
- Kostenanteil Umgestaltung Gespinstmarkt im ASP- Programm, weitere
Kosten sind in den Auszahlungsanträgen im Jahr 2021 im LSP zur
Förderung gemeldet worden; Abrechnung der förderfähigen Kosten im
Jahr 2022

Baumaßnahmen 6.630.950,00 €

Private Modernisierungsmaßnahmen: 630.950,00 €

Es wurden zu 42 Gebäuden Modernisierungs- und Instand-
setzungsverträge mit Zuschussförderung abgeschlossen.

Weiter wurden für weitere Maßnahmen sogenannte

"Nullförderverträge" abgeschlossen als Voraussetzung, dass eine
Bescheinigung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz erteilt werden kann
zur erhöhten Abschreibung von Baukosten.

Hinweis:

Bei Zuschussgewährungen von über 10.000 € wurden Entscheidungen
im Ausschuss für Umwelt und Technik oder im Technischen Ausschuss
herbeigeführt.

Städtische Baumaßnahmen: 6.000.000 €

- Erdgeschoss historisches Rathaus (Bürgeramt)
1. Bauabschnitt: 1.500.000 €
- Neues Rathaus (Seestraße 7-9): 2.750.000 €
- Lederhaus – 1. BA: statische Sicherung
und Umbau Erdgeschoss Touristinfo: 750.000 €
Zwischensumme: 5.000.000 €
anteilige Finanzhilfen 60 %: 3.000.000 €
- Historisches Rathaus 2. Bauabschnitt
Abruf im Jahr 2019: 1.000.000 €
anteilige Finanzhilfen 60 %: 600.000 €

Vergütung Sanierungsbeauftragte Jahre 2015 – 2020, Anteil 2021: 270.225,96 €

Die Werkverträge für die Sanierungsbeauftragten wurden alle
2 Jahre im Ausschuss für Umwelt und Technik oder im Technischen

Ausschuss verlängert und das entsprechende Monats- und Jahreshonorar festgelegt.

Summe Ausgaben 8.428.157,37 €

6.2 Einnahmengruppen

Grunderwerbserlöse: 135.000,00 €

Verkauf eines Bestandsgebäudes mit Grundstück zur Sanierung
Hinweis: Die Erwerbskosten wurden im LSP-Programm 2013 - 2014 abgewickelt.

Sonstige Einnahmen:

anteilige Rückerstattungskosten Kosten Erhebung Bestandspläne: 9.216,95 €

Summe Einnahmen 144.216,95 €

6.3 Nettoaufwand

Förderfähige Ausgaben:	8.428.157,37 €	
abzüglich Förderfähige Einnahmen:	- 144.216,95 €	
förderfähiger Nettoaufwand:		8.283.940,42 €

abgerufene Landes-/Bundeszuschüsse 60 %:	4.970.364,25 €
Anteil der Stadt 40 %	3.313.576,17 €

7. Berechnung Umschichtungsbetrag - derzeit bewilligte Fördermittel

Bewilligte Förderrahmenmittel im ASP-Programm	9.339.912,00 €
abzüglich Nettoaufwand in der Abrechnung:	- 8.283.940,42 €
Umschichtungsbetrag vom ASP-Programm auf das LSP- Programm	1.055.191,58 €
anteilige Landesfinanzhilfen 60 %:	633.115 €

Förderrahmenaufstockung Bescheid vom 14.06.2022:	<u>2.000.000,00 €</u>
Zwischensumme – derzeitiger bewilligter Förderrahmen gerundet:	3.055.192,00 €
anteilige Landesfinanzhilfen 60 %:	1.833.115 €

8. Bisheriger Fördermittelabruf im Landessanierungsprogramm

abgerufene förderfähige Nettokosten Auszahlungsanträge Nr. 1 - 7:	559.627,13 €
Jahr 2021, 2022 bis Anfang Juni 2022:	
Auszahlungsantrag Nr. 8 Historisches Rathaus:	<u>500.000,00 €</u>
Fördermittelabruf bis Ende Juni 2022	1.059.627,13 €
anteilige Finanzhilfen 60 %:	635.776,27 €

Somit Stand Ende Juni 2022 noch abrufbare Förderrahmenmittel:	1.995.564,87 €
anteilige Finanzhilfen 60 %:	1.197.339 €

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen im konsumtiven Haushalt bei der Kostenstelle 51100900461; vor Einführung des neuen Haushaltsrechtes waren alle Ausgaben und Einnahmen bei der Sanierungsmaßnahme " Altstadt und

	Erweiterung" im Vermögenshaushalt veranschlagt
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	Mittelbereitstellung in den Jahren 2015 bis 2021 erfolgt
Kostenstelle (10-stellig)	Seit dem Jahr 2019 : 51100900461
Bezeichnung Kostenstelle	Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"
Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen beim Tiefbauamt; Veranschlagungen Historisches Rathaus (Marienplatz 26, Neues Rathaus (Seestraße 7-9) und Lederhaus Marienplatz 35 beim AGM

Anlage/n:

Anlage 1:
Abgrenzungsplan "Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"
Anlage 2:
Abrechnungs- und Umschichtungsbescheid