

Sitzungsvorlage DS 2013/187

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Konrad Nonnenmacher
Martin Tapper
Christian Woischwillat
(Stand: **21.05.2013**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 623

Gemeinderat

öffentlich am 17.06.2013

Stadtсанierung Ravensburg

- Bericht über die Abwicklung in den vergangenen vier Jahren
- Mittelfristiges Programm ab 2013 in den laufenden Sanierungsgebieten
- Öffentliche und private Bauinvestitionen, Plätze und Straßen
- Fördermittel und Finanzierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
Er ist die Grundlage – vorbehaltlich der Mittelbereitstellung in den Haushaltsplänen der Folgejahre - für die weiteren Beratungen zur Stadtсанierung im Gemeinderat und im Ausschuss für Umwelt und Technik.
2. Der Sperrvermerk beim Unterabschnitt 2.6158 - das neu ins Landessanierungsprogramm 2013 aufgenommene Sanierungsgebiet "Altstadt" - wird aufgehoben.
3. Der Sperrvermerk beim Unterabschnitt 2.6156 Nordstadt bleibt vorerst bestehen; über seine Aufhebung wird mit dem Nachtragsplan 2013 entschieden. Ausgaben aus von den Gremien genehmigten und vertraglich fixierten Verpflichtungen können getätigt werden.
4. Die Verwaltung hat für den Nachtragshaushaltsplan 2013 die sich aus der Programmaufnahme "Altstadt" ergebenden Anpassungen für die Sanierungen Altstadt, Nordwestliche Unterstadt, Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt vorzubereiten und anzumelden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt
 - a) die Satzungsaufhebung "Nordwestliche Unterstadt"
 - b) die Satzungsaufhebung "Oberstadt II"
 - c) die Satzungsaufhebung "Südwestliche Unterstadt"
 - d) den Satzungsbeschluss für die neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt" vorzubereiten und im 3. Quartal 2013 nach der Sommerpause dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt für das aufgezeigte mittelfristige Programm die notwendigen Anträge (Aufstockungs- und Umschichtungsanträge) beim Regierungspräsidium und beim Ministerium für Finanzen und Wirtschaft (MFW) zu stellen, für 2013 mit folgenden Prioritäten:
- Aufstockungsantrag für die Sanierungsmaßnahme "Nordstadt" im SSP-Programm für das Programmjahr 2014
 - Aufstockungsantrag für die Sanierungsmaßnahme "Weißenau 2010" im Programm Stadtbau West für das Programmjahr 2014
 - Antrag auf Umschichtung des Gebietes "Östliche Vorstadt" in ein anderes Städtebauförderungsprogramm nach Abrechnung / Zwischenabrechnung der laufenden Maßnahme auf 31.12.2013.

Sachverhalt:

1. Allgemein

Die Stadtsanierung ist in Ravensburg seit ihrem Beginn im Jahr 1972 ein Motor für das Bauhandwerk. Sie hat sich in den westlichen Bundesländern auf die Altstädte und auf Konversionsflächen von Kasernen konzentriert sowie die Entwicklung "Innen vor Außen" unterstützt.

Mit der Stadtsanierung war es möglich die sich widersprechenden Interessen von Wohnen, Handel, Gastronomie und Events und daraus ergebenden Konflikte in der Altstadt einigermaßen auszugleichen. Der Handelsstandort Ravensburg konnte gestärkt werden.

1.1 Vorgang / Evaluierung

Im Gemeinderat am 12.10.2009 (DS 2009/457) wurde ein umfassender Bericht über die Schwerpunkte der vorangegangenen 10 Jahre mit einem Ausblick auf das mittelfristige Maßnahmenprogramm in der Stadtsanierung gegeben. Diese Evaluierung in der Stadtsanierung wird mit diesem Bericht fortgesetzt.

Eine Evaluierung der Maßnahmen in der Stadtsanierung Ravensburg erfolgt auch über Erfolge bei Wettbewerben. Die Verwaltung nimmt an Wettbewerben teil, wenn es in einem wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Rahmen machbar ist.

Beim Landeswettbewerb 2004/2005 "Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg" erreichten wir mit unserem Beitrag die zweite Wettbewerbsstufe.

Für die Neuordnung der Burgstraße (Wohn- und Geschäftshaus, Kunstmuseum, Bewohnergarage, Innenhof und Straße) erhielten wir den Flächenrecyclingpreis 2013.

1.2 Broschüre Altstadtsanierung

Ravensburg hat bisher auf die allgemein üblichen Abschlussbroschüren bei der Abrechnung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt verzichtet. Im Mai 2010 haben wir die Broschüre "Stadtsanierung Ravensburg 1972 bis heute" herausgegeben. Diese enthält, zur Information von Sanierungs betroffenen, neben der Beschreibung von abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen allgemeine Erläuterungen über die Sanierung. Die Broschüre, die ist im Internet als pdf-Datei abrufbar und bei der Stadt kostenlos als Druckversion zu erhalten, findet guten Anklang. Sie wurde schon mehrmals vom Regierungspräsidium nachgefordert, weil Sie von dort als Beispiel für eine gelungene und doch kostengünstige Werbung für die Stadtsanierung eingestuft wird.

Zuletzt haben wir das Wohnbauprojekt der Stiftung Bruderhaus in einem Fotobuch als Nachweis für die Zuschussgeber dokumentiert. Es wurde auch von mehreren Wohnungseigentümern und der Stiftung erworben.

2. Städtebauförderung

In der Städtebauförderung gab es bis 2006 nur zwei Programme, das Landes-sanierungsprogramm und das klassische Bund-Länder-Programm (SE-Maßnahmen). Seither hat sich die Programmzahl – wie schon 2009 berichtet – in der Stadtsanierung erhöht, was aber die Abwicklung nicht vereinfacht hat.

Das klassische Bund-Länder-Programm (SE-Maßnahmen) wird, wie schon mehrmals angekündigt, vom Bund nicht mehr mit Fördermittel bedient. Solange Maßnahmen in diesem Programm nicht abgerechnet sind, werden keine Neumaßnahmen vom Bund gefördert. Deshalb müssen wir das Sanierungsgebiet Östliche Vorstadt jetzt abrechnen, um uns die Chance mit diesem Programm in eine neue Maßnahme zu kommen, zu eröffnen.

Früher waren Laufzeiten von über 15 Jahren bei Sanierungsmaßnahmen keine Seltenheit, heute ist bei allen Programmen die Laufzeit auf 8 Jahre beschränkt, eine "einmalige Verlängerung" um maximal 2 Jahre auf 10 Jahre ist möglich. Bund und Land folgen mit den kürzeren Laufzeiten einer Vorgabe der EU. Kurze Laufzeiten sollen schnellere Anpassungen an Änderungen im Städtebauförderungsbereich ermöglichen. Die Vielzahl der Programme und kurzen Laufzeiten führten zu geringeren bewilligten Förderrahmen – sie decken in der Regel maximal die Maßnahmen von zwei Jahren ab.

Nicht berücksichtigt wird mit dieser Entwicklung, dass Stadtsanierung meist langwierige und zeitaufwändige Prozesse sind. Ein Beispiel ist die Sanierung auf den Grundstücken Burgstraße 1 bis 13 mit Innenhof. Seit Anfang 1990 verhandeln wir über die Sanierung der Gebäude und den Bau einer Bewohnergarage auf den Grundstücken – die Umsetzung gelang uns ab 2010, Burgstraße 1 und 3 werden zurzeit umgesetzt.

Die Folgen der neuen Bewilligungsmodalitäten sind, dass

- die Städte und Gemeinden in möglichst vielen Programmen Mittel beantragen und nach Ablauf von 8 bzw. 10 Jahren die Fortsetzung in einem neuen Programm suchen,
- wir immer mehr in die Situation kommen Jahresprogramme anmelden zu müssen. Die Entscheidung über die Anträge erfolgt meist erst ein halbes Jahr nach Aufstellung des Haushaltsplans, was zu Finanzierungsunsicherheiten führt - Beispiel Sanierung Nordstadt.

2.1 Sanierungsprogramme

2.1.1 Landessanierungsprogramm – Landesprogramm (LSP)

Das Land Baden-Württemberg stellt alleine die 60 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss bei bewilligten Maßnahmen bereit. Das Volumen im Landessanierungsprogramm hat sich in den letzten Jahren reduziert, weil das Land bei den Bundesprogrammen stärker mitfinanzieren muss.

Mit diesem Programm werden in der Regel Maßnahmen mit einem Förderrahmen unter 5 Mio. € aufgenommen.

In Ravensburg wurden bisher die abgerechneten Sanierungsgebiete "Nordwestliche Unterstadt" und "Südwestliche Unterstadt" im Landessanierungsprogramm gefördert. (Anlagen 11, 13)

Dieses Jahr wurde die Maßnahme "**Altstadt**" mit einem ersten Förderrahmenvolumen von 1.833.334 €, Landeszuschuss 1.100.000 €, aufgenommen. (Anlage 3)

2.1.2 **Bund-/Länderprogramme**

Derzeit beträgt der Fördersatz bei allen Bund-/Länderprogrammen 60 % der förderfähigen Kosten.

- **SE-Maßnahmen Bund-/Länderprogramm (SEP-Maßnahmen):**

Der Bund stellt dafür keine Finanzmittel mehr zur Verfügung. Ravensburg hat in diesem Programm die Sanierungsgebiete "**Östliche Vorstadt**" und die "**Bahnstadt**". (Anlagen 4, 5)

Auch die abgerechneten Sanierungsgebiete "Gänsbühl" und "Oberstadt II" wurden im SE-Programm abgewickelt. (Anlagen 10, 12)

Für die **Bahnstadt** werden keine Fördermittel mehr beantragt, die Maßnahme ist ausfinanziert. Der Bewilligungszeitraum ist bis zum 31.12.2013 verlängert worden, die Abrechnung kann aber ins Jahr **2014** geschoben werden, da bis auf einen kleinen Restbetrag keine Fördermittel mehr ausbezahlt werden. Die weiteren Ausgaben sind u.a. aus den Verkaufserlösen für die Grundstücke Schwäbischer Verlag und Postareal zu finanzieren.

Für die "**Östliche Vorstadt**" wurde der Förderrahmen dieses Jahr nochmals um 500.000 €, die Landesmitteln um 300.000 € erhöht. Für die Maßnahme ist dem Land bereits in diesem Jahr eine Abrechnung vorzulegen als Voraussetzung für eine Umschichtung auf ein anderes Programm. Bisher endet der Förderrahmenzeitraum am 31.12.2014; seit Jahren wird eine Verlängerung bis zum 31.12.2016 beantragt.

Die Umschichtung in ein anderes Programm 2014/2015 hätte auch den Vorteil, dass ein neuer Förderrahmenzeitraum zur Abwicklung der offenen Maßnahmen festgelegt würde.

- **Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP):**

Zu diesem Programm war auch die Sanierungsmaßnahme "Altstadt" angemeldet, die ins Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde. Wir werden die Umschichtung der "Östlichen Vorstadt" auf dieses Programm ab dem Jahr 2014 beantragen. Nicht ausgeschlossen ist, dass das Land die Maßnahme "Altstadt" in den nächsten Jahren vom Landessanierungsprogramm auf dieses Programm umschichtet.

- **Programm "Stadtumbau West" (SUW):**

Die Sanierungsmaßnahme "Weißenau 2010" läuft in diesem Programm. Die Umschichtung der "Östlichen Vorstadt" in dieses Programm ab 2014 wird parallel geprüft. (Anlage 7)

- **Programm "Soziale Stadt" (SSP):**

Die Sanierungsmaßnahme "Nordstadt" wird in diesem Programm gefördert. Daneben war die Nordstadt bis zum 31.12.2012 auch im nichtinves-

tiven Programmteil "Modellvorhaben" aufgenommen. Dieses Teilprogramm musste auf den 31.12.2012 abgerechnet werden. (Anlage 6)

- **Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz West" (DSP):**

Das **Museum**Humpis-Quartier wurde 2009 zur abschließenden Finanzierung aus der Sanierung mit einem Förderrahmen in Höhe von 2.000.000 €, bei Bundes- / Landeszuschüssen von 1.200.000 €, aufgenommen. Die Zuschüsse wurden 2009 - 2011 abgerufen, im Jahr 2013 muss die Baukostenabrechnung für das Gesamtprojekt für den Erlass des abschließenden Abrechnungsbescheides in diesem Programm vorgelegt werden. (Anlage 9)

Zur Entlastung der Sanierungsmaßnahme "Östlichen Vorstadt" konnten wir 2010 die (Teil-)Sanierungsmaßnahme "**Die Veitsburg**" in diesem Programm mit einem zwischenzeitlich auf 3.333.334 € erhöhten Förderrahmen, Bundes- / Landeszuschuss dabei 2.000.000 €, unterbringen. (Anlage 8)

2.2 Sonstige Programme von Bund, Land und EU

Zur Stabilisierung von Innenstädten/Altstädten gab und gibt es immer wieder Programme, die ergänzend zur Städtebauförderung oder alleine Maßnahmen fördern, wie zum Beispiel das Wohnumfeldprogramm, Sondermittel Wohnungsbauförderung in Sanierungsgebieten, Stadtqualitätsprogramm (u.a. Umgestaltung Marienplatz, Obere Bachstraße), Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP - Bau Parkdeck Raueneck), usw.. Die Verwaltung hat, jeweils in Abstimmung mit dem Land, Maßnahmen auch in solchen Programmen angemeldet und abgewickelt.

Ein gutes Beispiel ist das **Museum**Humpis-Quartier. Für dieses Projekt hat die Stadt aus **sieben** Zuschussprogrammen Fördermittel erhalten. Daneben hat das Stadtarchiv (H. Dr. Schmauder) großzügige Sponsoren und Spender für das Projekt gewinnen können.

EU-Programme: Die Stadtsanierung hat mit dem abgeschlossenen Projekt **ADHOC**, das sich mit der Urbanität von historischen Altstädten insbesondere mit dem Wohnen von Familien in der Altstadt befasste, EU-Mittel abgerufen. Das Stadtplanungsamt konnte für ein Projekt "Genderplanning", das am Beispiel Altstadt/Gespinstmarkt abgewickelt wurde, EU-Mittel einsetzen. Vorteil solcher EU-Projekte ist, dass auch die Personalkosten der beteiligten städtischen Mitarbeiter gefördert werden. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft begrüßt Aktivitäten der Städte in solchen EU-Projekten.

Wir werden auch künftig prüfen, ob ergänzende Programme in Anspruch genommen werden können.

3. Sanierung Ravensburg in Zahlen – Überblick (Anlage 1)

Bis Ende 2012 sind folgende Ausgaben und Einnahmen in der Sanierung abgewickelt worden (einschließlich aller abgerechneten Maßnahmen):

Förderfähige Ausgaben	94,3 Mio. €
Förderfähige Einnahmen (u.a. Grundstückserlöse, Wertansätze, Ausgleichsbeträge, Bewirtschaftungserlöse, Rückerlöse Stellplätze usw.)	18,0 Mio. €
bisher beanspruchter Förderrahmen (geförderte Ausgaben - öffentliche Mittel von Bund, Land, Stadt)	75,9 Mio. €
davon in der Altstadt rund	56,4 Mio. €
Beantragter Förderrahmen zur weiteren Umsetzung der Sanierungsziele in den laufenden Sanierungsgebieten, ohne Seestraße und ohne Verwaltungsgebäude Stadt	45,6 Mio. €
davon bisher bewilligt - Stand April 2013	<u>26,5 Mio. €</u>
Aufstockungsbedarf 2014 ff	19,1 Mio. €.

Durchschnittlich gab es in den letzten 4 Jahren jährlich eine Förderrahmenaufstockung von rund 2,75 Mio. € (2013 waren es 2,33 Mio. €) mit Bundes-/Landesmitteln von 1,65 Mio. € (1,4 Mio. € im Jahr 2013).

Der städtische jährliche Anteil beträgt im Durchschnitt **1,1 Mio. €**. Dazu kommen die nichtförderfähigen Kosten, z. B. durch Überschreitung der Förderobergrenzen bei Straßen-/ Platzumgestaltungen von rund 0,1 Mio. € im Jahr. Dies entspricht den Veranschlagungen im mittelfristigen Finanzplan.

Zum Auffüllen unseres Aufstockungsbedarfs von 19,1 Mio. € (ohne Seestraße bzw. Verwaltungsgebäude Stadt) müssten bei der oben dargestellten durchschnittlichen Förderquote die nächsten 7 Jahre dieser Durchschnittsbetrag als jährliche Aufstockung erreicht werden. Das dürfte bei der derzeitigen allgemeinen Finanzlage nicht möglich sein; wir müssen uns auf eine etwas längere Umsetzungszeit einrichten.

Auch dies ist ein Beleg, dass die Sanierungsmaßnahmen/ Stadterneuerung noch lange nicht abgeschlossen sind und stetige Aufgaben bleiben, die nur mit Ausdauer erfüllen werden können.

Neben den förderfähigen Ausgaben und Einnahmen sind bei den Sanierungsgebieten auch nicht zuschussfähige Ausgaben und Einnahmen zu bearbeiten. Bei den Ausgaben sind dies insbesondere die Kosten der Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, die jeweils über der gültigen Förderobergrenze - derzeit bei 150 €/qm - liegen. Bei den Einnahmen sind die Bewirtschaftungserlöse von zwischenerworbenen Objekten zu nennen.

3.1 Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

In den Abrechnungen der Maßnahmen, vor allem der in der Altstadt, müssen die im jeweiligen Gebiet erhobenen bzw. noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge aus den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen hochgerechnet werden und als Einnahmen in die Abrechnung eingestellt werden.

Die tatsächlich nach der Abrechnung eingenommenen Ausgleichsbeträge sind Einnahmen der Stadt, mit denen weitere Kosten in den Sanierungsgebieten abgedeckt werden konnten bzw. können. Damit wurden seit den Abrechnungen "Nordwestliche Unterstadt", "Oberstadt II" und "Südwestliche Unterstadt" weitere Maßnahmen unterstützt (z.B. Förderung von Bewohnerstellplätzen in den Tiefgaragen Burgstraße und Mauerstraße 19/20).

Die Erhebung dieser Einnahmen muss mit einem, nicht zu unterschätzenden, Personalaufwand im ASP neben den anderen Aufgaben erfolgen. Trotzdem ist unser Ziel, dass alle Eigentümer in den alten Sanierungsgebieten der Altstadt bis Ende Oktober – vor Satzungsbeschluss für die neue Sanierungsmaßnahme - ein Angebot zur Ablösung des Ausgleichbetrags mit Abschlag erhalten haben. Die Erstellung dieser Angebote zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wird daher in diesem Jahr ein Arbeitsschwerpunkt sein.

3.2 Multiplikatoreffekt

In der Sanierung Ravensburg sind bis Ende 2012 öffentliche Mittel mit rund **75,9 Mio. €** – siehe oben – für Investitionen (ohne die Sonderprogramme) eingesetzt worden. Es gibt unterschiedliche Multiplikationswerte zur Berechnung der Investitionen, die mit diesen Geldern angestoßen wurden. Das Land sowie die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger- und Entwicklungsträger nennen in der Regel den Faktor 8, das wären rund **607 Mio. €**, aber selbst bei einem bescheideneren Faktor von 5, den wir im Baublock 7 (Burg-, Eichel- und Marktstraße) belegen können, wurden damit rund 380 Mio. € an privaten Investitionen in Ravensburg ausgelöst.

4. Betreuung der Sanierungsmaßnahmen

Bei der Betreuung der Sanierungsmaßnahmen unterstützen uns die Sanierungsbeauftragten Groß und Scheible. Sie werden mit Werkverträgen beauftragt. Die Erfahrung größerer Sanierungsträger nutzten wir zu Beginn in der Sanierung Gänsbühl (Landesentwicklungsgesellschaft – LEG) und bei der vorbereitenden Untersuchung für die Nordstadt (Wüstenrot). Diese Gesellschaft betreut mehrere Städte mit Sanierungsgebieten im Rahmen der Sozialen Stadt.

Bei unserem Weg mit den Sanierungsbeauftragten überwiegen bei weitem die Vorteile:

- Ansprechpartner vor Ort; Vertrauensverhältnis ist aufgebaut
- Jährliche Verlängerungen der Werkverträge je nach Bedarfssituation
- Stundensätze liegen unter den Sätzen von Sanierungsträgern

Von ursprünglich 5 Tagen wurde die feste Betreuungszeit auf 2 Tage (1 Tag pro Sanierungsbetreuer) reduziert. Diese 2 Tage sollten auf jeden Fall beibehalten werden. Die Verwaltung wird noch eine gesonderte Vorlage für die künftige Ausgestaltung der Sanierungsbetreuung bringen.

5. Umsetzung Aufgaben / Schwerpunkte aus dem Bericht 2009

Die Anlage 2 ist ein Abgleich zwischen dem, im Gemeinderat am 12.10.2009 vorgelegten Sanierungsbericht aufgestellten mittelfristigen Aufgabenprogramm, den damals der Verwaltung gegebenen Aufträgen und dem Realisierungsstand im April 2013. Bis auf wenige Aufgaben konnten alle Maßnahmen umgesetzt werden. (Anlage 2)

6. Mittelfristiges Programm 2013 ff

Die Aufnahme der "Altstadt" in das Landessanierungsprogramm bestätigt den Weg der Stadt Ravensburg, zugunsten einer lebendigen, urbanen Innenstadt dort zu investieren und diese Investitionen, u. a. durch das Einzelhandelskonzept mit den Sortimentsbeschränkungen, konsequent zu begleiten.

Die Verteilung der Mittel in der Stadtsanierung hat sich gewandelt. Die Bezuschussung von privaten Projekten hat sich im Umfang gegenüber den Anfängen in der Sanierung reduziert. Berücksichtigt ist dabei, dass die Finanzierungskosten in den letzten Jahren wesentlich geringer wurden und die Vermietungssituation, insbesondere im Wohnungsbereich, sehr gut war. Die Förderung über die erhöhte Steuerabschreibung nahm an Bedeutung zu. Der Schwerpunkt der Stadterneuerung liegt auf der Ertüchtigung der noch nicht erledigten öffentlichen Bereiche in den Sanierungsgebieten.

6.1 Straße und Plätze

Altstadt

- Planung und Umgestaltung Gespinstmarkt
- Verkehrskonzept Oberstadt II (Messungen, Erhebungen Bestand, Planungen usw. sind förderfähig)
- Planung und Umgestaltung Untere Breite Straße zwischen Adlerstraße und Charlottenstraße
- Aufwertung des Platz- /Straßenbereichs zwischen Gänsbühlkaufhaus und Roßbachstraße 17
- Roßstraße zwischen Charlottenstraße – Eisenbahnstraße nach Durchführung von privaten Einzelmaßnahmen in diesem Bereich

Östliche Vorstadt und Veitsburg

- Umgestaltung Mehlsackplateau mit Verbesserungen Aufgänge
- Veitsburg: weitere Verbesserungen Zugänglichkeit und Wegeführung
- Holbeinstraße zwischen Raueneeggstraße und Holbeinstraße 11 - 22 mit Platzbereich vor Holbeinstraße 16 - 20
- Umgestaltung Vorplatzbereich Holbeinstraße 38 – Hammermühle
- Gehweg entlang Gebäude Wangener Straße 17
- Umgestaltung Saarlandstraße und Flappbachstraße nach Sanierung Abwasserkanal usw., frühestens ab 2014 ff

Bahnstadt

- Umgestaltung Charlottenstraße beim Schwäbischen Verlag
- Neugestaltung Umfeld Postquartier mit Bahnhofsvorplatz
- Umgebung WLZ Gebäude

Nordstadt

- Möttelinstraße – Planung und teilweise Umgestaltung
- Zeughausstraße

Weißenu

- Erschließungsstraße mit den öffentlichen Stellplätzen zu den städtischen Gebäuden (Kulturdenkmale) und zur künftigen Tiefgarage
- Umgestaltung der Platzfläche zwischen Gebäuden des ZfP und den städtischen Gebäuden
- Umgestaltung der Straßenfläche zwischen Torhaus und Platz vor der Kirche

6.2 Gebäude/Quartiere Bodenordnung

Altstadt

- Umsetzung von Sanierungsprojekten im Quartier Roßstraße und Rosenstraße
- Verkauf des Kulturdenkmals Roßstraße 7 zur Sanierung
- Projektierung, Planung 2. Bauabschnitt Möbel Maurer
- Gemeindezentrum der Katholischen Kirchenpflege im Baublock Herren-, Wilhelmstraße und Vehrengasse
- Kirchstraße 7 und Marienplatz 36 (Ulmer Volksbank)
- Sanierung Untere Breite Straße 22 - 24
- Gänsbühlkaufhaus:
 - Maßnahmen zur Aufwertung Gebäude und Umfeld
 - Abend- und Nachtöffnung der Tiefgarage
- Sanierung Burgstraße 14

Östliche Vorstadt:

- Neuordnung des AOK-Areals (Umnutzung und teilweise Neubebauung) an der Welfen- und Mühlestraße
- Belegung der restlichen Leerstandsflächen im Gebäude Wangener Straße 17
- Beznerareal:
 - Städtebaulicher Wettbewerb
 - Bodenordnung
 - Rückbau/Abbruch in Teilbereichen und Neubebauung
- Sanierung Leonhardskapelle
- Verhandlungen zur Sanierung weiterer Mühlegebäude
- Bau von Bewohnerstellplätzen im Parkhaus Holbeinstraße 2

Nordstadt

- Neuordnung Block 3 (Schussen-, Kapuziner- Berger- und Allmandstraße) mit Wohnertiefgarage
- Gartenstraße 3 – Neuordnung und Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksteil
- Neuordnung im Block 15 – nördlicher Teil - zugunsten Wohnen

Bahnstadt

- Neubebauung am Parkhaus Bahnstadt (Vorhaben Raiffeisenbank Ravensburg)
- Neuordnung und –bebauung Postareal mit Sanierung Eisenbahnstraße 44
- Sanierung WLZ-Gebäude
- Standortsuche und Planung von Parkhaus P 9
- Altlastensanierung Hefner Grundstück

Weißenu

- Privatisierung der städtischen denkmalgeschützten Gebäude in der Abteistraße (mit Untergeschoß für Tiefgarage) zur Sanierung
- Privatisierung des Waschhauses nach anderweitigen Unterbringung der derzeit dort vorhandenen Nutzungen
- Sanierung des Marstalles

7. Sozialplan (Anlage 14)

Sanierungsverhandlungen erfordern einen langen Atem, vor allem bei den Grunderwerbsverhandlungen und der Vorbereitung von Sanierungsprojekten. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Belange der betroffenen Bewohner und der Betriebe zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Sanierung in der Altstadt waren und wurden Sozialpläne aufgestellt, die das Erreichen der Sanierungsziele für die Beteiligten verträglich gemacht haben. Die Aufstellung von Sozialplänen und Bereitstellung von Ersatzwohnungen durch die Eintragung von Belegungsrechten war bei den Sanierungsgebieten Gänsbühl, Nordwestliche Unterstadt, Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt ein wesentlicher Faktor, dass die Sanierungsmaßnahmen in Ravensburg bei der Bevölkerung in der Regel positiv aufgenommen wurden.

Es hat sich ausgezahlt, dass in der Sanierung Ravensburg viele Ersatzwohnungen geschaffen und insbesondere für ältere Mieter / Eigentümer individuelle Lösungen gesucht wurden. Alle Mieterumzüge und Betriebsverlagerungen / Zwischenunterbringungen konnten ohne Rechtsstreit umgesetzt werden.

Aufgrund der derzeitigen Lage am Wohnungsmarkt hat sich die Unterbringung und Zwischenunterbringung von Sanierungsbetroffenen auch für uns, trotz der vielen Kontakte, wesentlich erschwert. Derzeit kennen wir aufgrund laufender Verhandlungen bei Projekten in der Altstadt und in der Östlichen Vorstadt mehrere Mietparteien, für die noch keine geeigneten Ersatzwohnungen gefunden sind.

Zur Umsetzung künftiger Projekte / Einzelgebäude müssen wir bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen evtl. wieder zeitlich begrenzte Belegungsrechte an Wohnungen sichern durch die Gewährung von höheren Zuschüssen. Alle bei früheren Maßnahmen eingetragenen Belegungsrechte und zeitlich begrenzte Mietzinsvereinbarungen bei Einzug von sanierungsbetroffenen Mietern sind abgelaufen.

8. Schaffung von Stellplätzen (Anlage 15)

Stellplätze sind und bleiben eine der wichtigsten Voraussetzung für das Leben und das Wohnen in der Altstadt, aber auch in den anderen Sanierungsgebieten. Dies haben auch die Umfragen im STEP – Prozess bestätigt.

Es war richtig, die öffentlichen Stellplätze in einem Ring um die Altstadt in den Parkhäusern Untertor, Frauentor und Bahnstadt P 7, in den Parkdecks Rauegg und Oberamteigasse zu schaffen. Dieser Ring wurde durch private Stellplätze wie z. B. an der Ziegelstraße P 8 (Gentner) oder bei der Kreissparkasse ergänzt. Auch die 388 Stellplätze der Marienplatzgarage und die privaten rund 300 Plätze im Gänsbühlkaufhaus in der Innenstadt werden von "außen" angefahren.

Für die Bewohner der Altstadt erfolgte die Stellplatzversorgung überwiegend im nahen Umfeld zu den Wohnungen in mehreren Quartiersgaragen, zuletzt in der Burgstraße 5 und in der Mauerstraße 19/20.

Die bisher geschaffenen Stellplätze und noch vorgesehenen Maßnahmen lassen es zu, dass bei Straßenumgestaltungen, z. B. Gespinstmarkt und Untere Breite Straße weitere Stellplätze wegfallen.

Mögliche weitere Standorte für die Schaffung von Stellplätzen bzw. zur Verbesserung der Stellplatzversorgung:

Altstadt:

- Burgstraße 14:
private Bewohner-, Nutzergarage mit rund 15 Stellplätzen. Zufahrt über eine bestehende Garagenzufahrt von der Federburgstraße
- Gänsbühlparkhaus: Abend- und Nachtöffnung
- Langfristig:
Quartiersgarage zwischen Kloster- und Weinbergstraße anstelle der dort bestehenden ebenerdigen Stellplätzen

Bahnstadt:

- Standortsuche für P 9 - öffentlichen Stellplätze - im Bereich Güterbahnhof

Östliche Vorstadt

- Bewohnerstellplätze Holbeinstraße 2:
Bau als gleichzeitiger Schallschutz zur Wangener Straße
- AOK Gelände:
evtl. können einige Stellplätze über den Bedarf des Projektes hinaus geschaffen werden.
- Beznerareal, Holbeinstraße 30 - 32 :
Bewohnerstellplätze für die neue Bebauung auf dem Grundstück; möglichst mit Zufahrt von der Wangener Straße

Nordstadt

- 13 private Stellplätze Gartenstraße 3, Zufahrt über Parkhaus Frauentor

- IsfB - Stellplätze für den Neubau und das Stadtarchiv in einer Tiefgarage
- Mittelfristig: Block 3 (Schussen-, Kapuziner- Berger- und Allmandstraße)

Weißenu

- rund 60 Tiefgaragestellplätze in einer Tiefgarage (ehemals Keller)
- rund 100 öffentliche Stellplätze an neuer Erschließungsstraße (es fallen rund 70 Plätze weg, insbesondere auf dem sogenannten Kirchenparkplatz)

9. Wie geht es weiter

9.1 Neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt"

Die neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt", die ins Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde, kann erst wirken, wenn die Sanierungssatzung beschlossen ist. Dazu sind noch einige Verfahrensschritte zu machen.

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch:

Auf eine Vorbereitende Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch kann in diesem Ausnahmefall verzichtet werden. Es liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt vor:

- für alle Bereiche gibt es Vorbereitende Untersuchungen für die Anträge/ Ausweisung der früheren Sanierungsmaßnahmen,
- alle bis dahin erstellten Bestandsanalysen, Konzeptfortschreibungen und Erhebungen wurden 1990/1991 einschließlich der Sanierungsziele in der Broschüre " Gesamtentwicklungskonzept" zusammengefasst,
- mit den Abrechnungen der Sanierungsgebiete wurden für jeden Baublock der Abwicklungsstand und die noch notwendigen Restmaßnahmen aufgezeigt,
- umfangreiche Maßnahmenbeschreibungen mit detailliertem Finanzplan wurden den Neuanträgen seit 2010 beigelegt.

Die bisherigen Konzepte und Zielsetzungen müssen jedoch im Rahmen des STEPs auch insgesamt für die Altstadt fortgeschrieben und an die Entwicklungen angepasst werden.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Nach § 137 Baugesetzbuch sollen die Sanierungsmaßnahmen mit den betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiges Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden.

Die Verwaltung wird voraussichtlich nach der Sommerpause zu einer Bürgerinformation einladen.

Trägeranhörung von Trägern öffentlicher Belange

Alle Träger öffentlicher Belange sind nach § 139 in Verbindung mit § 4 Baugesetzbuch anzuhören. Die Anhörung erfolgt sofort nach der Sommerpause.

Verfahrensfragen

Es müssen noch Fragen zur Detailabgrenzung, zur Verfahrensart (einfaches oder umfassendes Verfahren nach § 142 Abs. 4), zur Übernahme der Sanierungsvermerke aus den früheren Sanierungsverfahren im Grundbuch usw. abgeklärt werden. Diese Fragen sind bis zur Sommerpause abschließend zu klären.

Satzungen

Die Satzung für dieses Sanierungsgebiet soll im Gemeinderat im 3. Quartal 2013 beschlossen werden.

Zeitgleich mit Beschluss der neuen Satzung "Altstadt" zur Ausweisung dieses Gebiets müssen die noch gültigen Sanierungssatzungen "Nordwestliche Unterstadt", "Oberstadt II" und "Südwestliche Unterstadt" in der Altstadt vom Gemeinderat aufgehoben werden. Diese Satzungen wurden nach Abrechnung der Maßnahmen gegenüber dem Land nicht aufgehoben, um weiteren Bauherren in diesen Gebieten die Möglichkeit zu geben, für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden die Sonderabschreibungsmöglichkeit nach § 7 h Einkommenssteuergesetz nutzen zu können.

Weiter können vor Satzungenaufhebungen noch Angebote zur vorzeitigen freiwilligen Ablösungen von Ausgleichsbeträgen versandt und Vereinbarungen abgeschlossen werden. Nach offizieller Aufhebung der Sanierungssatzungen beginnt die Verjährungsfrist zur Erhebung der Ausgleichsbeträge zu laufen und es müssen dann Bescheide ohne Abschlag innerhalb der 4 Jahresfrist versandt werden.

Diese Aufhebungssatzungen sind vorzubereiten.

9.2 Abrechnungen Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt"

Den Abrechnungsbescheid des Landes für die Sanierungsmaßnahme **Oberstadt II** mit Abrechnungsstand 30.09.2009 haben wir 2010 erhalten.

Die Maßnahme **"Südwestliche Unterstadt"** wurde zum 30.09.2011 abgerechnet, der Abrechnungsbescheid wurde vom Land 2012 erteilt.

Vorgesehen war die gemeinsame Vorlage dieser Abrechnungen im Gemeinderat, zusammen mit dem Gesamtbericht über die Stadtsanierung. Dieser Bericht war auf Ende 2012 geplant; dieser hat sich etwas bis heute verzögert. Wir wollten die Entscheidung über unseren Neuantrag "Altstadt" abwarten und in den Bericht einbauen.

Die Abrechnungen Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt werden mit gesonderten Vorlagen jetzt mit diesem Bericht dem Gemeinderat vorgelegt.

Anlagen:

1. Stadtsanierung in Zahlen - Übersicht
2. Abwicklung von Maßnahmen aus dem Sanierungsbericht 2009
3. Sanierungsmaßnahme "Altstadt"
4. Sanierungsmaßnahme "Bahnstadt"
5. Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"
6. Sanierungsmaßnahme "Nordstadt"
7. Sanierungsmaßnahme "Weißenu 2010"
8. Sanierungsmaßnahme "Denkmalschutzprogramm Veitsburg"
9. Sanierungsmaßnahme "Denkmalschutzprogramm Humpis-Quartier"
10. Sanierungsmaßnahme Gänsbühl
11. Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt"
12. Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II"
13. Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt"
14. Sozialplan
15. Stellplatzbericht
16. Übersichtsplan Sanierungsgebiete