

Sitzungsvorlage DS 2013/207

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **24.05.2013**)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 17.06.2013

Aktenzeichen: 623.26

**Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II
- Zustimmung zur Abrechnung**

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" auf den 30.09.2009 zu.
- Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen vom 28.10.2010 zur Kenntnis.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes "Oberstadt" zeitgleich mit der Verabschiedung der neuen Sanierungssatzung "Altstadt" für das 3. Quartal 2013 vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Entwicklung des Sanierungsgebiets von 1985 bis 2009

Das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" wurde im Jahr 1985 nach Vorlage eines Aufnahmeantrages und einer städtebaulichen Voruntersuchung in das Bund-/Länderprogramm der Städtebauförderungsmaßnahme (SE-Maßnahme) aufgenommen.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB wurde am 11.03.1985 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgte am 18.11.1985.

Die Sanierungssatzung trat mit Bekanntmachung vom 27.06.1986 in Kraft.

Folgende Änderungen haben sich bei der Gebietsfestlegung während der Laufzeit ergeben:

- Gebietserweiterung um den Baublock Marienplatz/Schulgasse:
Satzungsbeschluss vom 13.06.1988,
Satzungsbekanntmachung am 22.07.1989
- Ausweisung Ersatzgebiet zur Unterbringung von sanierungs betroffenen Bewohnern Uferstraße 10 – 13:
Satzungsbeschluss vom 29.04.1992, Satzungsaufhebung beschlossen am 12.12.2005, Bekanntmachung 17.12.2005
- Erweiterungsgebiet Altes Eisstadion:
Satzungsbeschluss vom 26.09.2005, Veröffentlichung am 01.10.2005,
Satzungsaufhebung Beschluss vom 27.04.2009, Bekanntmachung der Aufhebung am 30.09.2009
- Teilaufhebung Sanierungsgebiet "Oberstadt II" für Baublock Marktstraße / Burgstraße / Eichelstraße und Umschichtung ins Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt":
Aufgrund der langen Laufzeit der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" musste die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" im Jahr 2009 vorgelegt werden, obwohl insbesondere für das in der Oberstadt liegende Humpis-Quartier und den Baublock 7 Marktstraße / Burgstraße / Eichelstraße seit Jahren ein Aufstockungsbedarf beantragt und eine Verlängerung und Aufstockung vom Land in Aussicht gestellt wurde. Eine Verlängerung wurde dann aber, insbesondere wegen den Vorgaben vom Rechnungshof – Abrechnungen von Altmaßnahmen als Voraussetzung für Aufstockungen oder Aufnahme von Neumaßnahmen in der jeweiligen Gemeinde - ausgeschlossen.
Mit dem Land wurde Anfang 2009 vereinbart, dass der Bereich Marktstraße / Burgstraße / Eichelstraße ins nebenliegende Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" übernommen wird und dort die notwendigen Aufstockungsanträge für dieses Quartier gestellt werden. Die Stadt hat für diese Sanierungsmaßnahme in den Jahren 2009 und 2013 Aufstockungen erhalten, u.a. für diesen Baublock. Der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Oberstadt II" in diesem Bereich erfolgte im Gemeinderat am 27.04.2009 bei gleichzeitiger Erweiterung des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt". Die Satzungen sind mit Veröffentlichung vom 30.09.2009 und 05.10.2009 in Kraft getreten.

Im Bereich Humpis-Quartier hat die Stadt über das Programm "Denkmalschutz West" weitere Mittel erhalten.

2. Aufhebung Sanierungssatzung "Oberstadt II"

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" wurde zeitlich geschoben, um weiteren Bauherren die Möglichkeit der Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz offen zu halten. Es wurde gleich gehandhabt wie in den noch die laufenden Sanierungssatzungen "Nordwestliche Unterstadt" und "Südwestliche Unterstadt" nach Vorlage deren Abrechnungen. Die Satzungen für diese Gebiete sollen gleichzeitig mit dem Sanierungsgebiet "Oberstadt II" aufgehoben werden, um in der Altstadt gleiche Voraussetzungen für alle Grundstücks- und Gebäudeeigentümer zu schaffen.

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, einen Antrag zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes "Altstadt" für die noch anstehenden Sanierungsprojekte in der Altstadt und deren Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Die Aufhebung der Sanierungssatzungen in der Altstadt sollte gleichzeitig mit der Neuausweisung eines Gesamtgebietes "Altstadt" erfolgen.

Das Sanierungsgebiet "Altstadt" wurde am 27.03.2013 mit einem ersten Förderrahmen in Höhe von 1.833.334 €, bei Landesmitteln von 1.100.000 €, bewilligt.

Jetzt wird für das 3. Quartal 2013 die Aufhebungssatzung für die "Oberstadt" vorbereitet, zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zur Neuausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt", und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

3. Förderrahmen/Bewilligungszeitraum/Abrechnung

3.1 Förderrahmen

Bei der Aufnahme der Maßnahme im Jahr 1985 belief sich der Förderrahmen auf 15 Mio. DM (7,669 Mio. €). Der Förderrahmen konnte insbesondere durch das Sonderprogramm "Rasch realisierbare Baumaßnahmen" im Jahr 1986 (u.a. Mittel für die Realisierung der Tiefgarage Marienplatz) um 15 Mio. DM (7,669 Mio. €) sowie mit weiteren Aufstockungen während der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme bis zum Jahr 2009 auf 26,75 Mio. € erhöht werden.

Bewilligter Förderrahmen bei Abrechnung:	26.750.892 €
Davon Landes- und Bundeszuschüsse:	17.833.928 €

Der Fördersatz lag bei dieser Maßnahme ab 1985 bis 2009 immer bei 66,66 %.

Der eigentlich etwas höher bewilligte Förderrahmen musste um die vom Bund nicht bewilligten Kassenmittel bei Abrechnung reduziert werden.

3.2 Sonderprogramm Wohnungsbau

Zusätzlich wurden Sondermittel für die Neuschaffung von Wohnraum in den Gebäuden Herrenstraße 34 und 41 bewilligt mit einem Sonderbewilligungsrahmen in Höhe von 207.000 DM (105.837 €) und Bundes-/Landesmitteln in Höhe von 70.550 € bereit gestellt. Dieser Bewilligungsrahmen ist in Ziffer 3.1 nicht enthalten.

Für den Bau von Ersatzwohnungen in der Uferstraße 10 – 13 wurden dem Sanierungsgebiet "Oberstadt II" anteilige Mittel für den Abbruch der Altgebäude zugeordnet. Die Förderung der Neubauwohnungen erfolgte über ein damals aufgelegtes Sonderprogramm mit Wohnungsbaudarlehen der Landeskreditbank.

3.3 Zwischenabrechnung/Vorlage Endabrechnung

Das Sanierungsgebiet "Oberstadt II" war 2009 bei einer Laufzeit von über 23 Jahren eine der ältesten Sanierungsmaßnahmen im Land, die noch nicht abgerechnet war. Eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraums war übergangsweise vom Land in Aussicht gestellt worden. Das Land hat dann allerdings Anfang 2009 mitgeteilt, dass die Altmaßnahme "Oberstadt " nunmehr abzurechnen ist.

Der Rechnungshof hat die Auflagen erteilt, wonach Altmaßnahmen abzurechnen sind, bevor Mittel für Aufstockungen und Neumaßnahmen bereitgestellt werden. Die Stadt war auf diese Situation entsprechend vorbereitet und hatte auf 31.12.2008 eine vorläufige Zwischenabrechnung vorgelegt.

Es wurde dann vereinbart, dass die Zwischenabrechnung fortgeschrieben wird und die Endabrechnung auf Stand 30.09.2009 übersandt wird.

Auf Ende 2008 waren alle Einnahmen aus Wertersatz für die sich am Ende der Sanierung im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke bzw. der Gemeinbedarfseinrichtungen in die Sanierung als Einnahmen eingebracht und zur Abdeckung von förderfähigen Ausgaben verwendet worden, um eine später sonst evtl. drohende Rückzahlung von Einnahmen zu vermeiden.

3.4 Endgültige Abrechnung / Abrechnungsbescheid

Viele Städte beauftragen wegen des Umfangs der Arbeiten mit der Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme externe Büros. Die Stadt Ravensburg rechnet seine Maßnahmen selbst, unter Beteiligung des Sanierungsbeauftragten, ab.

Beim Abrechnungsverfahren "Oberstadt II" waren fast alle Spezialfragen enthalten, die bei einer Sanierungsabrechnung entstehen können. Beispielhaft seien genannt die anteilige Stellplatzrückerstattungsbeträge Tiefgarage Marienplatz, Wertersatzberechnungen öffentliche Flächen, teilöffentliche Flächen, Erbbaurecht, Vorlage Stellplatzübersichten Straßen/Platzbereiche vor Beginn der Sanierung 1985, Vorlage Stellplatzbedarfsberechnungen im Sanierungsgebiet "Oberstadt II" nach alten Richtlinien, nach derzeitigen bauordnungsrechtlichen Stellplatzablösungsrichtlinien, Stellplatzberechnungen öffentlicher Bedarf über das ganze Sanierungsgebiet, Hochrechnung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aller Grundstücke usw..

Es mussten alle Kassenmittelabflüsse, die Zuschussanträge, die Grunderwerbslisten bis zum Jahr 1985 zurück verfolgt werden und jeweils den damaligen Zeitpunkten gültigen Förderrichtlinien zu Grunde gelegt werden.

Von 1986 bis 2009 sind 5 grundlegende Änderungen der Förderrichtlinien vorgenommen worden, insbesondere mit Auswirkungen zur Förderung von öffentlichen Gebäuden und zur Förderung von öffentlichen Stellplätzen. Die Boden- und Gebäudesubstanzwerte mussten pro Einzelfall und Verkaufsfall nachträglich getrennt ausgewiesen werden.

Neben den Berechnungen zu den Ausgleichsbeträgen ist eine Gesamtflächenbilanz der erworbenen und der veräußerten Grundstücke, der Flächen, die in öffentlichen Grünanlagen eingegangen sind bzw. Flächen, die privatisiert wurden oder noch privatisiert werden können, zu erstellen und im Detail aufzuschlüsseln. Da durch Grundstücksverschmelzungen und Teilungen im Rahmen der Bodenordnung zahlreiche Änderungen erfolgt sind, mussten die einzelnen Veränderungsnachweise vom Staatlichen Vermessungsamt/Landratsamt nochmals aufgearbeitet werden.

Die Grunderwerbsliste sowie die Verwendungsliste Grundstücksflächen ist eine Voraussetzung für die Abrechnung.

Alle Unterlagen wurden ab dem Jahr 2008 in Einzelberichten dem Regierungspräsidium Tübingen vorab übersandt (u.a. Bericht über Erhebung der Ausgleichsbeträge, Bericht öffentliche Stellplatzbilanz 1985 -2009 im Zusammenhang mit der Förderung der Tiefgarage Marienplatz, Bericht Baumaßnahmen städtisch und privat, Grunderwerbslisten und Verwendungsnachweise).

Die auf den 30.09.2009 fortgeschriebenen Unterlagen, Aufstellungen der Einzellisten zu den Auszahlungsanträgen sowie Kostengruppen unter Berücksichtigung von weiteren Auszahlungen und Einnahmen im Jahr 2009 wurden mit Vorlagebericht an das Regierungspräsidium Tübingen unter Einbindung des städtischen Rechnungsprüfungsamtes übersandt.

Während der Laufzeit sind 336 Einzelauszahlungsanträge über das Rechnungsprüfungsamt an das Regierungspräsidium Tübingen übersandt worden. Die Aufteilung der Kostengruppen und Einnahmen kann der Anlage entnommen werden. Bei der Kostengruppe "Ordnungsmaßnahmen" können sich innerhalb der einzelnen Kostengruppen kleinere Verschiebungen ergeben, diese mussten aber nicht rückwirkend bis 1985 im Detail aufgeschlüsselt werden.

Probleme ergaben sich durch die Umstellung von DM auf den € und der Tatsache, dass die Sanierung "Oberstadt zuerst in einer Sonderrechnung geführt und erst während der Laufzeit in den Haushaltsplan der Stadt in den Unterabschnitt 2.6152. übernommen wurde. Auch die Mehrwertsteueroptimierung bei der Tiefgarage Marienplatz musste während der Abwicklung der Baumaßnahmen über den Unterabschnitt abgewickelt werden (Bruttoverbuchungen, Rückerstattungen Vorsteuer für anteilige nicht förderfähige Baukosten).

Während der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme Oberstadt II hat die Vorprüfungsstelle vom Rechnungshof Teilmaßnahmen geprüft, insbesondere die Tiefgarage Marienplatz. Gegenstand der Prüfung waren die Stellplatzbedarfs- und die Förderabrechnung und die Abrechnung der Leitungsverlegungsverträge mit den einzelnen Trassenträgern zur Baufeldfreilegung für die Tiefgarage Marienplatz.

Auch die GPA hat Maßnahmen innerhalb der Sanierung Oberstadt II geprüft. Die Prüfungsbemerkungen konnten ausgeräumt werden bzw. einige Hinweise hatten keine Auswirkungen, da der Förderrahmen ausgeschöpft war.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat am 28.10.2010 den Abrechnungsbescheid erteilt, der von folgenden Zahlen ausgeht:

Förderfähige Ausgaben, Auszahlungsanträge	
Nr. 1 – 336	32.544.860,19 €
Einnahmen in der Sanierung	<u>- 5.751.588,70 €</u>
Zwischensumme	26.793.271,49 €
Davon durch Landes-/Bundesmittel bis zum 30.09.2009 abgedeckt	
Bundesmittel	8.733.275,00 €
Landesmittel	<u>9.100.653,00 €</u>
Zwischensumme Finanzhilfen	- 17.833.928,00 €
Anteil der Stadt	- 8.916.964,80 €
Zwischensumme	<u>26.750.892,00 €</u>
Anteil der Stadt über Förderrahmen/Fehlbetrag	42.379,49 €
Gesamtsumme:	26.793.271,49 €

Der Fehlbetrag in Höhe von 42.379,49 € über dem Förderrahmen war von der Stadt zu erbringen und wurde mit Haushaltsmittel der Stadt im Jahr 2009 ausgeglichen.

Hinweis: Bei den Ausgaben konnte beim Vergleich der Auszahlungsanträge und Freigaben durch das RP Tübingen ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 3.549,51 € und bei den Einnahmen in Höhe von 109,19 € nicht abschließend aufgeklärt werden. Wahrscheinlich sind die Unterschiede auf die nachträgliche Zuordnung von Kosten auf nicht förderfähige Kosten oder die Ausbuchung von Mehrwertsteueranteilen bei der Tiefgarage Marienplatz zurückzuführen. Die volle Aufklärung der über einen Zeitraum von 1985-2009 entstandenen Abweichungen hätte einen nicht vertretbaren Zeitaufwand bedeutet, zumal diese Beträge innerhalb des von der Stadt allein zu tragenden „Fehlbetrags“ enthalten sind.

4. Schwerpunkte der Sanierung "Oberstadt II"

4.1 Vorbereitende Untersuchung und Weitere Vorbereitung

Es entstanden Kosten in Höhe von 0,88 Mio. € für die gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 1985, für Planungs- und Untersuchungskosten (u.a. auch Kosten für bodenarchäologische Untersuchungen) für die weitere Vorbereitung von Maßnahmen.

Ausgegeben wurden etwas über 1,45 Mio. € (vgl. Ziffer 1 und 2 der Kostenzusammenstellung) für

- Bestandserhebungen (u.a. Bestandspläne Humpis-Quartier),

- Einzeluntersuchungen von Gebäuden und Quartieren sowie Wettbewerbskosten (u.a. Baublock 7),
- die bodenarchäologische Untersuchungen (u.a. Humpis-Quartier, Baublock 7, Tiefgarage Marienplatz, Kinoareal),
- Baugrunduntersuchungen,
- anteilige Kosten Verkehrsleit- und Parkierungsleitsystem,
- Stellplatzerhebungen,
- Bebauungspläne, die in der Sanierung aufgestellt oder geändert wurden (u.a. Bereich Roßbachstraße).

Auf einen Teil dieser Ergebnisse und Unterlagen kann beim Neuantrag "Altstadt" zurückgegriffen werden bzw. die Unterlagen wurden Basis zur Umsetzung von Projekten.

Diesen Ausgaben sind Rückerlöse bei den Einnahmen "Sonstige Einnahmen" in Höhe von 0,28 Mio. € (vgl. Ziffer 3 Einnahmen) entgegen zu rechnen (u.a. für die Rückerstattungen von anteiligen, in der Sanierung vorgeleisteten Vorplanungskosten durch private Bauherren), so dass die Kosten für die Vorbereitung sowie die Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme bei 1,167 Mio. € liegen und somit ca. 4,3 % des abgerechneten Förderrahmen betragen.

4.2 Grunderwerbskosten, Grunderwerbsnebenkosten

Im Zuge der Sanierung wurden

- in über 50 Kaufverträgen das Eigentum an 46 Grundstücken, Teileigentumsanteilen sowie einigen Tiefgaragenstellplätzen neu geordnet.
- 19 Gebäude zur Modernisierung oder Grundstücke nach der Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen / Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen privatisiert;
- 4.930 qm Grundstücksflächen erworben. Davon entfallen 2.101 qm auf die Gemeinbedarfsobjekte und Grundstücke im Humpis-Quartier, Marktstraße 15 sowie Flächen im Bereich Herrenstraße 41 und 26 qm auf Straßenarrondierungsflächen.
- 1.449 qm privatisiert,
- für die restlichen Flächen mit 1.354 qm am Ende der Sanierung Oberstadt II Wertersatz eingebracht.

Bei Abrechnung der Sanierung befanden sich noch im Eigentum der Stadt bzw. es wurden Wertersatz in der Sanierung eingebracht:

- Grundstücke im Humpis-Quartier
- Grundstück Herrenstraße 41 bzw. Miteigentumsanteile am Kindergarten und an 5 Wohnungen (Wohnungen wurden an die Keckeisenstiftung übertragen)
- Marktstraße 15
- Innenhofflächen Flst. 60, 61, 62/2, 28/12, 56, 56/1 – Flächen an der Burgstraße sowie hinter der Marktstraße: Diese Flächen wurden ins Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" umgeschichtet und dort veräußert, in der Sanierung Oberstadt II wurde ein Wertersatz eingebracht.
- Herrenstraße 29, Vehrengasse 3 und 4 sowie ein Tiefgaragenstellplatz in der TG Herrenstraße 43/48 (wurde im Jahr 2012 veräußert)
- Straßenflächen, die in der Sanierung erworben wurden, u.a. Fläche Ecke Roßbachstraße 2 - 4.

Die Entscheidungen für den Wertersatz im Humpis-Quartier sowie der anderen Grundstücke außerhalb des Humpis-Quartier wurden im Gemeinderat am 26.11.2007 getroffen.

Den Beschluss zum Wertersatz Herrenstraße 41 hat der Gemeinderat am 26.04.1999 im Zusammenhang mit der Baukosten - und Zuschussabrechnung des Kindergartens sowie der Wohnungen gefasst.

Der Wertersatz – Anteilsförderung Grunderwerb Marktstraße 15 - wurde im Gemeinderat am 16.11.1987 im Zusammenhang mit dem Grunderwerb beschlossen.

Den Grunderwerbskosten einschließlich Grunderwerbsnebenkosten mit zusammen 5,33 Mio. € (vgl. Ziffer 31. und 3.2) stehen bei den Einnahmen die Positionen Grundstückserlöse (Ziffer 1) mit ca. 1,98 Mio. € und Wertansätze (Ziffer 6) mit 1,6 Mio. € gegenüber. Hinzu kommen noch Einnahmenüberschüsse aus bis zum 01.04.1997 in die Sanierung einzubringenden Bewirtschaftungsüberschüsse zwischenerworbener Grundstücke mit 0,27 Mio. €. Der in der Sanierung Oberstadt geleistete "Mehraufwand" bei den Grunderwerbskosten gegenüber den Einnahmen in der Sanierung beläuft sich somit auf ca. 1,47 Mio. €.

Dafür ist die Stadt Eigentümer der Grundstücke im Humpis-Quartier, Marktstraße 15, Miteigentumsanteilen Kindergarten Herrenstraße 41, an 5 Wohnungen in der Herrenstraße 41 sowie bei Abrechnung der Sanierung Oberstadt II im Jahr 2009 Eigentümer der Objekte Herrenstraße 29, Vehrengasse 3,4 sowie einem Tiefgaragestellplatz Herrenstraße 43/48 und der Innenhofflächen in der Burgstraße im Baublock Eichelstraße-Marktstraße-Burgstraße.

4.3 Ordnungsmaßnahmen

Bei der Sanierungsmaßnahme Oberstadt sind bei den Ordnungsmaßnahmen insbesondere Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen und die Großbaumaßnahme "Tiefgarage Marienplatz" zu nennen.

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme Oberstadt II galt weder bei den Straßenumgestaltungsmaßnahmen noch beim Bau von öffentlichen Stellplätzen eine Fördergrenze. Die Förderobergrenzen liegen heute bei 150 €/qm für Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen und bei 13.000 €/Stellplatz. Die Kosten für Bodenordnungsmaßnahmen, Bewohnerumzug, Betriebsverlagerungen, Abbruch- und Abbruchfolgekosten, Gebäudesubstanzschädigungen, Straßenerschließungskosten sowie sonstige Entschädigungskosten wurden alle unter der "Position Ordnungsmaßnahmen" bei den einzelnen Auszahlungsanträgen aufgeführt. Erst zu einem späteren Zeitpunkt hat die Stadt in der Sanierung Oberstadt Einzelkostengruppen innerhalb der Ordnungsmaßnahmen gebildet. Innerhalb der Positionen der Kostengruppe Ordnungsmaßnahmen kann es deshalb bei den Unterziffern 4.1 - 4.5 geringfügige Kostenverschiebungen geben. Auf eine weitere zeitintensive Auseinandersetzung der ersten Jahre wurde verzichtet.

Bewohnerumzugs- und Betriebsverlagerungskosten

Es erfolgten ca. 105 Bewohnerumzüge und 15 Betriebsverlagerungen, Zwischenverlagerungen oder vorzeitige Betriebsaufgaben. Alle Fälle konnten einvernehmlich gelöst werden. Insgesamt wurden bei beiden Positionen rund 0,42 Mio. € in 23 Jahren verbucht.

Abbruch- Abbruchfolgekosten und Gebäudesubstanzschädigungen

Es wurden Teilabbrüche von Nebengebäuden/Anbauten u. a. Herrenstraße 13, 17, 19, 25, 28, 29, 30 und 41, Grafengasse 3, 5, Gespinstmarkt 13, Marienplatz 6, im Bereich Kino Burgstraße durchgeführt. Im Bereich Burgstraße / Marktstraße wurden die Gebäude Burgstraße 3/1 und 5/1 im Innenhof, das Rückgebäude Marktstraße 18 a, der Garagenanbau Marktstraße 20, Burgstraße 5 -13 sowie der Anbau Burgstraße 3 abgebrochen. Abbruchkosten/Substanzschädigungen ab dem Jahr 2010 wurden in diesem Baublock im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" verbucht.

Auch die Abbruchkosten/Abbruchfolgekosten "Altes Eisstadion" im Bereich der Saarlandstraße konnten über die Sanierung "Oberstadt II" abgewickelt werden.

Weiter wurden über 20 Verträge zur Entschädigung von anteiligen Abbruchkosten und Gebäudesubstanzen, insbesondere im Baublock 3, 7 und 11, abgeschlossen.

Grundsätzliches Ziel in der Sanierung bleibt jedoch nach wie vor der Erhalt von schützenswerten Gebäuden vor dem Abbruch.

Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen

In der Sanierung Oberstadt II wurden folgende Straßen, Plätze und Zugänge zur Oberstadt umgestaltet bzw. die Ausgaben dafür gefördert:

- Marktstraße
- Schulgasse
- Roßbachstraße
- Verbesserung der Fußgängerquerung im Bereich Gänsbühl / Parkdeck Raueneegg
- Umgebungsbereich um das Waaghaus
- Herrenstraße in mehreren Bauabschnitten
- Umgebungsbereich Liebfrauenkirche
- Grafengasse
- Vehrengasse
- Teilbereich Gespinstmarkt beim Eingangsbereich Altes Theater
- Kirchstraße.

Insgesamt wurden Kosten von über 2,9 Mio. € für diese Erschließungsmaßnahmen in der Sanierung Oberstadt II gefördert, was bei einem Fördersatz von 66,66 % einem Zuschuss von Land und Bund von über 1,9 Mio. € entspricht.

Tiefgarage Marienplatz

Der Bau der Tiefgarage Marienplatz ist das größte Infrastrukturprojekt, das in der Sanierung Oberstadt II beschlossen, abgewickelt und gefördert wurde. Diese Maßnahme wurde im Jahr 1986 – nach ersten Machbarkeitsstudien im Jahr 1985 - kurzfristig in das "Sonderprogramm rasch realisierbare Hoch- und Tiefbaumaßnahmen" aufgenommen. Damit verbunden waren neben der Schaffung der planerischen, verkehrsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen sowie kommunalpolitischen Voraussetzungen umfangreiche Bestandserhebungen, Zuschuss- bzw. Förderberechnungen und zahlreiche Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium und dem damals noch für die Städtebauförderung zuständigen Innenministeriums. U.a. musste eine Stellplatzbedarfsberechnung über die gesamte Altstadt, über das Sanierungsgebiet Oberstadt II sowie den öffentlichen Stellplatzbestand auf den Straßen/Plätzen im Jahr 1985 sowie eine Prognose auf die Zukunft erstellt werden.

Grundsätzlich wurde ein öffentlicher Stellplatzbedarf von 20 % des gesamten Stellplatzbedarfes für die Oberstadt als förderfähige Stellplatzanzahl in der Tiefgarage Marienplatz anerkannt.

Alle 388 Stellplätze in der TG Marienplatz (Baugenehmigung) wurden bei Baubeginn als förderfähige Stellplätze eingestuft. Eine Förderobergrenze galt (heute 13.000 €/Tiefgaragenstellplatz) nicht. Die Bauwerkskosten waren grundsätzlich förderfähig und wurden in der **Sanierung vorfinanziert**, bisher im Gebiet eingegangene Stellplatzablösungsbeträge blieben vorerst außen vor.

Da auf Vorsteuer optiert wurde, waren dann die **Nettobaukosten förderfähig**, bei einem Teil der bereits eingereichten Bruttobaukosten musste nachträglich eine Mehrwertsteuerberichtigung erfolgen.

Die **Leitungsverlegungskosten** vor dem Bau der Tiefgarage wurden ebenfalls unter dem Titel "Ordnungsmaßnahmen" verbucht. Mit allen Trassenträger (Abwasserkanäle, Gasleitungen, Wasserleitungen, Stromleitungen, Telekomleitungen, Postleitungen, Straßenbeleuchtung, Verkehrssignalanlagen, Städtische EDV-Leitungen) waren Vereinbarungen zu treffen werden, in denen das Alter der Leitungen, die Länge der Ersatzleitungen beim Wertersatz bzw. bei den Kosten für die Ersatzleitungen berücksichtigt werden mussten. Diese Leitungsverlegungskosten wurden neben den Nettobauwerkskosten in der Sanierung Oberstadt II mit einem Betrag in Höhe von 596.001,60 € gefördert (vgl. Ziffer 4.8).

Bauwerkskosten 1985-1995

Nettobaukosten gefördert:	16.296.667,76 DM	8.332,353,93 €
nicht geförderte Baunebenkosten:	91.195,98 DM	
Summe Bauwerkskosten netto:	16.387.863,74 DM	

Leitungsverlegungskosten

Nettobaukosten gefördert:	1.165.677,79 DM	596.001,60 €
nicht geförderte Leitungsverlegungskosten	296.427,10 DM	
Summe Leitungsverlegungskosten netto	1.462.104,89 DM	

Vereinbarung zur anteiligen Rückerstattung von Förderbeträgen

Mit dem Land wurde zur anteiligen Rückerstattung von Förderbeträgen auf der Basis der Förderrichtlinien vereinbart:

Gehen während der Laufzeit der Sanierung Stellplatzablösebeträge für private Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet ein, sind anteilig geförderte Stellplatzkosten damit aufzurechnen und in die Sanierung als Einnahmen einzubringen. D. h. erst als tatsächlich weitere Stellplatzablösebeträge kassenmäßig ab Baubeginn beim Bauordnungsamt für einzelne Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Oberstadt eingingen, musste eine anteilige Rückzahlung vorgenommen werden.

Als Basis für die Berechnung der Rückerstattungsbeträge im Laufe der Sanierungszeit wurden die geförderten **Nettobauwerkskosten**, ohne die Leitungsverlegungskosten, **mit insgesamt 8.332.353,93 € (pro Stellplatz 42.001,72 DM / 21.475,14 €)** zugrunde gelegt (vgl. Ziffer 4.9).

Während der Laufzeit der Sanierung Oberstadt mussten für 46 Stellplätze die Förderung als Einnahmen in die Sanierung zurück erstattet werden, in der Summe $46 \times 21.475,14 \text{ €} = 987.856,41 \text{ €}$ (Vgl. Ziffer 5 Einnahmen).

Die Finanzhilfen für die Marienplatzgarage, ohne die Finanzhilfen für die Leitungsverlegungskosten, betragen unter Berücksichtigung der Rückerstattungsbeträge bis zum 30.09.2009:

Finanzhilfen geförderte Nettobauwerkskosten		
66,66 % aus	8.332.353,93 €	= 5.554.347,13 €
abzüglich Einnahmen aus Rückerstattungen		
66,66 % aus	987.856,41 €	= 658.505,09 €
Bundes- /Landeszuschuss TG Marienplatz:		4.895.842,04 €

Im Vergleich heutige Förderung:

388 Stellplätze x 13.000 €/Stellplatz (Förderobergrenze):

= 5.044.000 € x 60 % (Fördersatz) = 3.026.400 € Zuschüsse.

5. Baumaßnahmen

5.1 Zuschüsse private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Es wurden für über 120 Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge abgeschlossen über grundlegende Sanierungen oder Teilsanierungen. Weitere 5 Gebäude befanden sich in der Abwicklung und wurden ins Sanierungsgebiet Östliche Vorstadt umgeschichtet.

Für einige Maßnahmen wurden sogenannte "Nullförderverträge" abgeschlossen, die Voraussetzung für die Sonderabschreibung nach § 7 Einkommenssteuergesetz waren (u. a. Roßbachstraße 17 - Josefshaus, Roßbachstraße 2 - 4 und Gespinstmarkt 23,25).

Insgesamt sind im Zeitraum 1985 – 2009 Zuschüsse in Höhe von über 3,68 Mio. € in private Baumaßnahmen geflossen.

5.2 Stellplatzzuschüsse

In den Bewohnergaragen Herrenstraße 43/48 und in der Bewohnergarage Obere Marktstraße wurden 31 Stellplätze Eigentümern von Gebäuden aus dem Sanierungsgebiet "Oberstadt" zugeordnet (weitere im Sanierungsgebiet Gänsbühl).

Gefördert wurden auch 7 Stellplätze in Zuordnung zum städtischen Bauprojekt Herrenstraße 41 (Kindergarten und 5 Wohnungen).

In der Sanierung Oberstadt II wurden Stellplatzzuschüsse mit 0,22 Mio. € ausbezahlt (vgl. Ziffer 5.2).

Die größte Entlastung in der Oberstadt sollte mit der Bewohnergarage in der Burgstraße erfolgen. Bei Realisierung dieser Garage in den Jahren 2010 - 2012 war das Sanierungsgebiet Oberstadt II bereits abgerechnet. Stellplätze in dieser Garage wurden im Sanierungsgebiet Östliche Vorstadt mit gefördert oder nach Abrechnung Oberstadt durch die Abdeckung der Kosten durch Einnahmen aus der Erhebung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

5.3 Förderung von Städtischen Baumaßnahmen

Folgende städtische Baumaßnahmen wurden in der Sanierung Oberstadt II anteilig gefördert:

- Marktstraße 13 - 15:
Umbau und Modernisierung Marktstraße 15 sowie Sanierung Fassaden Marktstraße 13 und Markthalle in den Jahren 1986 - 1994
- Kirchstraße 1 – Keckeisen Stiftung:
Instandsetzungsmaßnahmen im Dach- und Fassadenbereich
- Roßbachstraße 16:
Nach Ankauf Erdgeschoss bis Dachgeschoss wurden die Fassade und das Dach saniert. Nachdem klar war, dass die Flächen nicht für das Humpis-Quartier benötigt wurden, wurde das Objekt zur Modernisierung der einzelnen Geschosse privatisiert.
- Herrenstraße 41:
Nach Kauf in der Sanierung wurde ein Nebengebäude abgebrochen und 2 Kindergartengruppen eingebaut (heute ist auch EG Fläche zur Herrenstraße Kindergartenfläche). Darüber entstanden 6 Wohnungen, davon 5 Wohnungen finanziert in der Keckeisenstiftung, im Projekt "Wohnen Jung und Alt" in Verbindung mit dem Wohnprojekt der Stiftung Liebenau auf den Grundstücken Herrenstraße 43 und 48.
- Rathaus Marienplatz 26: Instandsetzung Fassaden und Dach
- Umbau-, Ausbaukosten und Einrichtung Museumsdepot im Dachgeschoss Marienplatz 28 (Waaghaus)
- Museum Humpis-Quartier:
Zu Beginn konnten Planungskosten zu 100 % als förderfähige Kosten gemeldet werden. Bei Umsetzung von Baumaßnahmen wurde zeitweise ein Fördersatz für Bauabschnitte von 80 % festgelegt. Weitere Maßnahmen wurden ab dem Jahr 2009 im "Denkmalschutzprogramm West" gefördert.
- Schwammbekämpfungsmaßnahme Humpisstraße 5:
Aufgrund des Befalls mit Hausschwamm mussten im Vorgriff auf den Grunderwerb, unter Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung, wegen "Gefahr in Verzug" Schwammbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden

An die Stadt Ravensburg floss für die o.g. Maßnahmen während der Laufzeit der Sanierung ein Fördervolumen von 5,75 Mio. €, was bei einem Fördersatz von 66,66 % Finanzhilfen in Höhe von über 3,84 Mio. € entspricht.

6. Trägervergütung

In über 23 Jahren hatte der Sanierungsbeauftragte Dipl. Architekt Scheible die Maßnahmen betreut. Zu Beginn war er 2,5 Tage in der Woche für die Oberstadt tätig, später 2 Tage und zum Schluss noch einen Tag.

Die Abrechnung der Maßnahme erfolgte über den Titel Trägervergütung. Unter diesem Titel sind auch die Gutachterkosten und Kosten für die Schätzgutachten zur Erhebung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verbucht. Es wurden pro Baublock beispielhafte Grundstücke ausgewählt und für diese Grundstücke Gutachten in Auftrag gegeben und vom Gutachterausschuss entsprechende Gutachten erstellt.

Die Kosten unter der Ziffer 7 belaufen sich auf 1,67 Mio. €. Der von der Stadt Ravensburg gewählte Weg der intensiven zeitlichen Betreuung von Einzelmaßnahmen vor Ort hat sich bewährt. Dafür waren die Fördersätze bei den Einzelmaßnahmen in der Regel geringer als in anderen Städten.

Bezogen auf den Förderrahmen von 26.750.892 € und einer Laufzeit von über 23 Jahren liegt der Betreuungs- und Abrechnungsaufwand bei ca. 6,25 %, was den Erfahrungswerten bei anderen Sanierungsmaßnahmen entspricht.

7. Einnahmen

7.1 Allgemein

Erläuterungen zu den Ziffer 1 – Grundstückserlöse, Ziffer 4 - Bewirtschaftungserlöse und Ziffer 6 – Wertansätze sind bei den Grunderwerbskosten aufgeführt.

Für die Ziffer 3 - Sonstige Einnahmen- ,wird auf die Erläuterungen zu den Kosten der Weiteren Vorbereitung verwiesen, zu Ziffer 5 – Stellplatzrückerlöse- wird auf die Ausführungen unter dem Titel "Tiefgarage Marienplatz" verwiesen.

7.2 Ausgleichsbeträge

Bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme musste die Stadt nachweisen, ob bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden sind. Dies ist zweifellos für die "Oberstadt II" der Fall. Unter Berücksichtigung von Einzelgutachten, von vorliegenden Verträgen zur vorzeitigen Ablösung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen mussten für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet das Gesamtvolumen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermittelt und mit dem Land im Detail abgestimmt werden. In die Abrechnung zum 30.09.2009 wurden folgende Beträge aufgenommen.

Ausgleichsbeträge "Oberstadt II" für alle Grundstücke nach 20 % Risikoabschlag / Verwaltungs-kostenabschlag:	625.848,17 €
Davon bis zum 31.12.2008 als Einnahmen in Einzelanträgen gemeldet	221.424,07 €
Restbetrag/in Endabrechnung aufgenommen	404.424,10 €

Diese Beträge sind in den Ziffern 2.1 und 2.2. bei den Einnahmen aufgeführt.

Die nach der Abrechnung über den Betrag von 221.424,07 € hinausgehenden, eingegangenen und noch eingehenden Beträge stehen der Stadt zur Abdeckung anderer nicht förderfähiger Kosten zu, da der Gesamtbetrag von 625.848,17 € in die Abrechnung aufgenommen wurde.

Bis zum 31.12.2012 sind Ausgleichsbeträge in Höhe von **498.219,70 €** erhoben worden und eingegangen. Der Restbetrag von rund 127.000 € wird 2013 erhoben und wird größtenteils in den Jahren 2013/2014 eingehen.

Alle weiteren Eigentümer/Miteigentümer, die noch keine Ablösevereinbarun-gen abgeschlossen haben bzw. Angebote zur vorzeitigen Ablösung erhalten haben, werden noch entsprechende Angebote für freiwillige Vereinbarungen bis spätestens Ende 2013 erhalten. Wir gehen davon aus, dass die meisten Ausgleichsbeträge mit freiwilligen Vereinbarungen abgelöst werden können, einzelne Rechtsverfahren sind jedoch nicht auszuschließen.

8. Zusammenfassung:

Die anfänglich zögerliche Mitwirkungsbereitschaft konnte während der Laufzeit der Sanierung wesentlich verbessert werden. Dies hatte vor allem mit der Angst vor sozialen Konsequenzen in der Mieterstruktur bei den einzelnen Sanierungsmaßnahmen bzw. bei Alteigentümern zu Beginn der Sanierung zu tun sowie mit dem früher allgemeinen Trend des Wegzuges aus der Stadt aufs Land. Dieser Trend konnte auch im Sanierungsgebiet "Oberstadt II" gestoppt werden.

Alle sozialen Fragen im Zusammenhang mit Mieterumzügen und Betriebsver-lagerungen konnten ohne ein Rechtsverfahren abgewickelt werden.

Ohne die Tiefgarage Marienplatz kann sich heute keiner mehr Ravensburg vorstellen. Dieses Projekt musste, einschließlich der Aufstellung von Bebauungsplänen, innerhalb eines Zeitraums geplant und entschieden werden, der heute nicht mehr vorstellbar ist.

Die Realisierung der Tiefgarage Marienplatz wäre ohne die Förderhilfen des Bundes/Landes in der Städtebauförderung Oberstadt nicht umsetzbar gewesen.

Anlagen:

1. Sanierungsgebietsabgrenzung Oberstadt II bei Abrechnung Stand
30.09.2009
 2. Übersicht Einnahmen und Ausgaben zum 30.09.2009
 3. Abrechnungsbescheid Regierungspräsidium Tübingen vom 28.10.2010
 4. Maßnahmenpläne:
 - Grunderwerb,
 - Straßenumgestaltungsmaßnahmen,
 - Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen,
 - Bewohnerumzug /Betriebsverlagerungen
- jeweils Stand am 30.09.2009