

Sitzungsvorlage DS 2013/386

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 14.11.2013)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 27.11.2013

Gemeinderat

öffentlich am 16.12.2013

Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"

- **Satzungsbeschluss zur Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes**

- **Sanierungsschwerpunkte, mittelfristiger Finanzrahmen, Erweiterungsbereich**

**Bezug: Bericht "Stadtsanierung Ravensburg" im Gemeinderat und Umsetzung
Beschluss Ziffer 5 vom 17.06.2013**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" wird die Sanierungssatzung mit dem Abgrenzungsplan in der Anlage 1 beschlossen. Die Sanierungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfolgt nach dem "Vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs.4 Baugesetzbuch. Die Anwendung der Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen.
3. Für die Abwicklung des Sozialplanes gelten die in Vorlage unter Ziffer 5 genannten Grundzüge.
4. Für die Förderung von privaten Baumaßnahmen im Altstadtbereich gelten die im Referat unter Ziffer 6 genannten Grundsätze.
5. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Anlage 3 - sind soweit als möglich bei der Umsetzung zu berücksichtigen.
6. Für die Fälle des § 144 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch - Belastung von Grundstücken mit Rechten, u.a. Grundschulden – wird für das neue Sanierungsgebiet die Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch allgemein erteilt.

7. Für das Jahr 2014 ist für Teile des bisherigen Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt "
 - a) ein Antrag auf Erweiterung der in Ziffer 1 beschlossenen Gebietskulisse zu beantragen,
 - b) eine Änderungssatzung zum Beschluss vorzulegen, wenn dies zur Förderung von wichtigen Einzelmaßnahmen in diesem Sanierungsgebiet in diesem Jahr notwendig ist.
8. Für das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" werden die in der Vorlage unter Ziffer 2.7 genannten Sanierungsziele und für die nächsten 2-3 Jahre die dort genannten Hauptschwerpunkte festgelegt.
9. Der Aufnahme eines Förderrahmens (ohne Erweiterungsbereiche, u.a. "Östliche Vorstadt") von 4,5 Mio. € sowie einem Eigenmittelanteil der Stadt in Höhe von 1,8 Mio. € (40 % aus 4,5 Mio. €) in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Ravensburg (Haushaltsplan Fipo 2.6150.9820.028 – VKZ 0100 und UA 2.6158 VKZ 0001) wird zugestimmt.
10. Die Stadt wird neben dem städtischen Anteil unter Ziffer 9 Mittel für die nichtförderfähigen Kosten (z.B. nicht zuschussfähige Kosten über Förderobergrenze bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen) bereitstellen. Die Veranschlagung erfolgt jährlich nach Bedarf und Finanzierbarkeit (Mittelbereitstellung erfolgt jeweils im laufenden Haushaltsplan) und zur Umsetzung entsprechender Sachbeschlüsse.

Sachverhalt:

1. Vorgänge

1.1 Antragsverfahren und Aufnahme ins Landessanierungsprogramm 2013

Die Verwaltung hat nach Auftrag des Gemeinderates im Jahr 2009 seit dem Jahr 2010 einen Antrag zur Aufnahme des Sanierungsgebietes "Altstadt" beim Land Baden-Württemberg gestellt, da im Altstadtbereich trotz vielen durchgeführten Maßnahmen von Privaten und der Stadt noch zahlreiche Maßnahmen zur Umsetzung anstehen.

Der Gemeinderat hatte bereits im Jahr 2009 im Zusammenhang mit dem Sanierungsrückblick und –ausblick gegenüber den Land klar gestellt hat, dass die Stadt Ravensburg nach wie vor die Städtebauförderung in und um die Altstadt herum als eines der maßgeblichen Handlungsfelder für Ravensburg betrachtet und bereit ist im jährlichen mittelfristigen Finanzplan entsprechend städtische Mittel kontinuierlich einzusetzen.

Wesentliche Voraussetzung zur erneuten Aufnahme der Altstadt in ein Städtebauförderungsprogramm, neben der o.g. Mittelbereitstellung bei der Stadt, waren die Abrechnungen der im Altstadtbereich noch laufenden Sanierungsmaßnahmen "Nordwestliche Unterstadt" "Oberstadt II" und "Südwestliche Unterstadt" gegenüber dem Land.

Die Maßnahme "Nordwestliche Unterstadt" wurde auf Ende 2005 abgerechnet, die Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" auf 30.09.2009 sowie die Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt" auf den 30.09.2011. Für alle Maßnahmen liegen die Abrechnungsbescheide vom Land vor, alle Abrechnungen sind dem Gemeinderat vorgelegt worden (Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt zuletzt im GR am 17.06.2013).

Weiter liegt die Abrechnung "Humpisquartier" im Denkmalschutzprogramm seit Mitte des Jahres zur Erteilung des Abrechnungsbescheides dem Land vor.

Insoweit waren alle Voraussetzungen erfüllt, um über das Altstadtgebiet eine neue Sanierungsmaßnahme zu legen. Hier gibt es noch viele Einzelprojekte und Maßnahmen die in der Laufzeit der anderen Sanierungsmaßnahmen nicht realisiert werden konnten bzw. zur Realisierung anstehen. Dies hat verschiedene Gründe, u.a. weil

- die Eigentümer die Sanierungsziele nicht anerkannt haben oder zu hohe Verkaufspreisvorstellungen hatten,
- die eigentumsrechtlichen Verhältnisse, die Familiensituation sowie das Alter der Eigentümer eine Umsetzung von Projekten nicht zuließen oder
- Haushaltsmittel auf Grund von anderen Prioritäten bei anderen städtischen Projekten eingesetzt werden mussten
- keine weitere Aufstockung der Fördermittel durch das Land nach Ausschöpfung der bereitgestellten Förderrahmen bei den o.g. Sanierungsmaßnahmen aufgrund der langen Laufzeit der Maßnahmen mehr erfolgen konnten.

Als Anerkennung der bisher in der Altstadt geleisteten Arbeit hat das Land mit Bescheid vom 27.03.2013 die Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" ins Landessanierungsprogramm aufgenommen. Es wurde ein 1. Förder-

rahmen von 1,833 Mio. € bereitgestellt bei einem Landesszuschuss von 1,1 Mio. € (60 % aus 1,833 Mio. €).

Als Förderrahmenzeitraum/Umsetzungszeitraum wurde ein Bewilligungszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2021 festgelegt.

Bei der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" gilt derzeit ein Fördersatz von 60 %, die Stadt muss 40 % der Kosten innerhalb dieses Förderrahmens tragen.

Mittelaufstockungen werden im Laufe der jährlichen Fortsetzungsanträge beantragt.

1.2 Abwicklung 2013 im Haushalt

Für laufende einzelne Maßnahmen und Untersuchungen konnten seit Erteilung des Förderbescheides am 27.03.2014 und Aufhebung des Sperrvermerks nach Ziffer 3 des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.06.2013 Verträge und Aufträge erteilt werden. U.a. wurden Bestandserhebungen im Bereich Gespinstmarkt sowie Verkehrserhebungen im Bereich Oberstadt beauftragt. Für einige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich anteilige Förderungen bereitgestellt worden im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit der Verwaltung bzw. im Ausschuss für Umwelt und Technik. Es wurden beim Land schon 2 Auszahlungsanträge gestellt, ein weiterer Auszahlungsantrag wird Mitte November 2013 an das Land übersandt. U.a. konnten die Grunderwerbskosten für einen Grunderwerb in der Unterstadt aus dem Jahr 2012 nach den Städtebauförderrichtlinien noch im Jahr 2013 bezuschusst werden. Unter Berücksichtigung dieser Ausgaben wird bis Ende 2013 ein Förderrahmenvolumen von ca. 200.000 € und damit ein Landeszuschuss von 120.000 € abgerufen sein.

1.3 Veranschlagungen Haushaltsplanentwurf 2014

In den Haushaltsplanentwurf 2014 wurden u.a. aufgenommen:

- Mittel für die Umgestaltung der Unteren Breiten Straße zwischen Adlerstraße – Charlottenstraße,
- Planungskosten für die Umgestaltung des Gespinstmarktes (und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 0,4 Mio. €),
- Grunderwerbskosten für ein Objekt in der Unterstadt sowie
- die Unterstützung von privaten Sanierungsmaßnahmen. Für einige Projekte liegen schon Verträge vor, weitere stehen in Verhandlung.

Den Ausgaben stehen Grundstückserlöse aus dem Verkauf des im Jahr 2012 erworbenen Objektes zur Modernisierung gegenüber.

1.4 Antrag auf Gebietserweiterung im Bereich der "Östlichen Vorstadt"

Die Maßnahme wurde mit der Bezeichnung "Altstadt und Erweiterung" in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Als Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes ist ab dem Jahr 2014ff vorgesehen Teilbereiche des laufenden Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" in die Gebietskulisse der Altstadt anzuhängen. Wie zuletzt im Gemeinderat am 17.6.2013 berichtet, muss das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" bis Mitte 2014 abgerechnet werden, weil es im sogenannten SE-Bund/Länderprogramm im Jahr 2006 aufgenommen wurde, für das der Bund seit dem Jahr 2013 keine Mittel mehr bereitstellt. Mit dem Land wurde vereinbart, dass zum einen bis Ende 2013 eine vorläufige Abrechnung vorgelegt wird und zum anderen, dass für das dort seit Jahren

gemeldete Restprogramm ein Neu- und Aufstockungsantrag bzw. ein Umschichtungsantrag, u. a. für Teile die Anhängung an die Gebietskulisse Altstadt, gestellt wird.

Die vorläufige Abrechnung auf Ende 2013 wird dem Land fristgerecht, die endgültige Abrechnung in dem SE-Programm für die in den Jahren 2006 bis Mitte 2014 realisierten Maßnahmen bis Mitte 2014 vorgelegt.

Die o.g. Anträge sind beim Land gestellt worden. Ob eine Entscheidung über die Anträge und welche Entscheidung hierzu bereits im Jahr 2014 wegen der anderen Prioritäten bei den anderen Sanierungsgebieten erfolgen wird, ist offen.

Sollten zur Unterstützung von einzelnen, besonders wichtiger Maßnahmen im Bereich "Östliche Vorstadt" im 2. Halbjahr 2014 die Aufnahme und Zuordnung zum Altstadtgebiet notwendig sein, wird die Verwaltung prüfen, ob diese Grundstücke bzw. Gebäude evtl. als "Insellösungen" dem Altstadtgebiet satzungsmäßig zu mindestens übergangsweise zugeordnet werden können.

2. Förmliches Satzungsverfahren

2.1 Einleitung - Verzicht auf vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch

In der Regel muss der Gemeinderat im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Sanierungsgebietsausweisung den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung und die Vergabe der vorbereitenden Untersuchung nach § 140 in Verbindung mit § 141 BauGB beschließen. Die Veröffentlichung des Beschlusses zur vorbereitenden Untersuchung und eines Abgrenzungsplanes des dafür festgelegten Untersuchungsbereiches muss erfolgen.

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 aus den Anträgen/Ausweisungen 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 sowie Schluss- und Evaluierungsberichte vorgelegt;
- 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.

Hierauf wurde im Gemeinderatsbericht am 17.06.2013 hingewiesen.

2.2 Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 23.10.2013

Alle Eigentümer, Mieter, Bewohner und sonstige Betroffenen wurden zu einer Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 23.10.2013 um 19.00 Uhr in den großen Sitzungssaal in Ravensburg eingeladen.

Auf diese Veranstaltung wurde in der Schwäbischen Zeitung mit einer Anzeige am Samstag, den 19.10.2013 sowie im redaktionellen Teil am Montag, den 21.10.2013 hingewiesen.

In der Sitzung am 23.10.2013 waren ca. 30 Bürger anwesend. Es wurden einige allgemeine Fragen gestellt. Da keine Bedenken zur Neuausweisung erhoben wurden, wird auf die Beifügung des Protokolls der Informationsveranstaltung verzichtet. U.a. wurde der vorgesehene Umbau der Unteren Breiten Straße begrüßt; auf die gesonderte Informationsveranstaltung Ende November wurde hingewiesen.

2.3 Vorzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange

Die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2013 und entsprechender Anlage zur beabsichtigten Neuausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 3 zusammengestellt.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben bzw. die Sanierungsgebietsausweisung wird von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, grundsätzlich positiv bewertet und unterstützt: Es wurden einige Anregungen und Hinweise für den Fall von konkreten Umsetzungen von Einzelmaßnahmen gegeben. Sobald konkrete Maßnahmen zur Umsetzung anstehen, die die Zuständigkeit einzelner Träger berühren, sind diese mit diesen im Vorfeld der Planung abzustimmen.

2.4 Wahl des Sanierungsverfahrens "Klassisches" oder "vereinfachtes" Verfahren

Bisher wurde für alle Sanierungsgebiete in der Altstadt (Gänsbühl, Nordwestliche Unterstadt, Südwestliche Unterstadt, Oberstadt II) das förmliche Verfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB und somit das "klassische Sanierungsverfahren" festgesetzt.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (klassisches Verfahren)

oder

- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung welches Sanierungsverfahren gewählt wird, ist nach dem Bewilligungsbescheid vom 27.03.2013 Ziffer 4.2 sorgfältig abzuwägen. Sie muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes für die Restmaßnahmen in Altstadtbereich getroffen werden.

Die Anwendung der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB **ist auszuschließen**, wenn

- deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist

- und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Sanierung "Altstadt und Erweiterung" im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist. Das heißt es findet

- keine bzw. keine weitere Abschöpfung von sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- keine Preiskontrolle (Kaufvertragsgenehmigung nach § 144 Baugesetzbuch vgl. Ausführungen in Ziffer 2.5)

statt.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Fast alle Grundstücke im Altstadtbereich lagen bisher in der Gebietskulisse einer Sanierungsmaßnahme mit Ausnahme von Bereichen am nördlichen Marienplatz, in der Bachstraße und Adlerstraße sowie der Bereiche Landgericht/Evangelische Kirche (vgl. Lageplan 2 weis angelegten Bereiche). Diese Bereiche wurden seinerzeit vom Land Baden-Württemberg nicht in das auch für diese Bereiche beantragte Sanierungsverfahren "Südwestliche Unterstadt" aufgenommen, weil dort im Stadtqualitätsprogrammes und durch frühere Maßnahmen von Eigentümern außerhalb der Sanierungen schon sehr viele Maßnahmen durchgeführt worden sind. Diese Feststellung gilt für diese Bereiche nach wie vor.

In den bisherigen Sanierungsgebieten Gänsbühl, Nordwestliche Unterstadt, Oberstadt II und Südwestliche Unterstadt wurden/werden bei allen Grundstücken die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aus den bisherigen Verfahren erhoben.

Das beim Gutachterausschuss im Vorfeld zur neuen Sanierungsgebietsausweisung in Auftrag gegebene Gutachten über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Altstadtbereich brachte als Ergebnis:

Sowohl für die Bereiche, die bisher nicht in einem Sanierungsgebiet lagen als auch für die Grundstücke in den bisherigen Sanierungsgebieten werden durch die weitere Sanierungsmaßnahmen nur unwesentliche bzw. keine weiteren sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen mehr entstehen bzw. die Verwaltungskosten würden für deren Erhebung die Einnahmen übersteigen.

Deshalb wird die Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" im sogenannten vereinfachten Verfahren abgewickelt und u.a. auch keine bzw. keine weiteren sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erhoben.

Weiter ist nur in einigen ganz wenigen Fällen davon auszugehen, dass noch Bodenordnungsmaßnahmen sowie Grunderwerbsmaßnahmen durch die Stadt zur Abwicklung von Sanierungsmaßnahmen notwendig sein werden. Diese

Fälle müssen aber im Wege von Verhandlungen oder auf freiwilliger Basis gelöst werden.

2.5 Genehmigungen nach § 144 Baugesetzbuch – Eintrag Sanierungsvermerk im Grundbuch

Auch beim "Vereinfachten Verfahren" gilt grundsätzlich die Genehmigungspflicht für Vorgänge nach § 144 Baugesetzbuch. Danach müssen nach wie vor alle Kaufverträge zur Genehmigung vorgelegt werden. Dies ist weiter notwendig, damit die Stadt Informationen erhält, wo Veränderungen anstehen und vorgesehen sind.

Nach § 144 Abs. 3 Baugesetzbuch kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmliche Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.

Hiervor hat der Gemeinderat zur Verwaltungsvereinfachung in seiner Sitzung vom 08.03.2010 Gebrauch gemacht und für die Fälle des § 144 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch (Belastung von Grundstücken mit Rechten, u.a. Grundschulden) die Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch allgemein erteilt. Die Allgemeinverfügung wurde am 24.4.2010 veröffentlicht. Diese Vereinfachung soll auch für das neue Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" gelten.

Auch beim vereinfachten Verfahren wird im Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke der sogenannte Sanierungsvermerk als Hinweis eingetragen, dass das Grundstück in einem förmlichen Sanierungsgebiet liegt.

Mit dem Notariat wurde abgeklärt, dass die bisher bei den Sanierungsgebieten in der Altstadt bei den Einzelgrundstücken noch eingetragenen Sanierungsvermerke nicht gelöscht und neu zur Eintragung beantragt werden müssen, sondern dass sie bestehen bleiben sollen.

In dem Bereich des früheren Sanierungsgebietes Gänsbühl, bei dem die frühere Satzungssatzung aufgehoben wurde und der Sanierungsvermerk bei den Grundstücken im Grundbuch gelöscht wurde sowie in den Bereichen der Altstadt, die bisher nicht in der Gebietskulisse eines Sanierungsgebietes lagen und bei denen bisher noch keine Sanierungsvermerke bei den Einzelgrundstücken eingetragen sind, müssen die Sanierungsvermerke eingetragen werden und von der Stadt beim Notariat ein Eintragungsantrag gestellt werden. Die Eigentümer werden gesondert im Vorfeld der Eintragung des Sanierungsvermerkes über die anstehende Eintragung im Grundbuch und die Folgen hieraus benachrichtigt.

Im Einzelfall kann die Gemeinde nach § 163 Baugesetzbuch die Sanierung für ein Grundstück/ einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklären, wenn alle Sanierungsziele erreicht sind. Dies kann auch auf Antrag des Eigentümers mit Einzelbescheid erfolgen, wobei ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung nicht besteht. Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge ab dem Zeitpunkt der Entlassung die Anwendung der § 144, 145 und 153 Baugesetzbuch.

2.6 Gebietsabgrenzung

Es wird vorgeschlagen mit Ausnahme der im Jahr 2007 und 2009 dem Sanierungsgebiet zugeordneten Bereiche der Östlichen Vorstadt (u.a. Baublock Marktstraße Eichelstraße Burgstraße einschließlich Burgstraße 14) sowie den Bereichen um die Bauhütte, die dem Sanierungsgebiet "Nordstadt" zugeordnet sind, die gesamte Altstadt einschließlich der Wallanlagen / Stadtgrabenbereiche in die neue Gebietskulisse aufzunehmen. Auf den Abgrenzungsplan in der Anlage 1 wird verwiesen.

Mit dieser Abgrenzung erreichen wir ein geschlossenes Gebiet, das auch allen dortigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gibt Modernisierungsmaßnahmen mit einer erhöhten Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz durchzuführen. Vermieden werden ein Sanierungsgebiet, das einem "Flickenteppich" gleicht und damit eine aufwändige und verwaltungsmäßig kaum zu bewältigende Ausweisung von Einzelgrundstücken. Weiter muss es Ziel sein, möglichst ein umfassendes Gebiet wegen der Übersichtlichkeit aufzunehmen und nicht einzelne Grundstücke herauszunehmen.

2.7 Sanierungsziele und Schwerpunkte in den nächsten 2-3 Jahren im Altstadtbereich

Folgende Schwerpunkte wurden bereits im Gemeinderat am 17.6.2013 für den Bereich der Altstadt definiert:

- ◆ Verkehrskonzept Oberstadt (Messungen, Erhebungen Bestand, Planungen) als Basis für Entscheidungen im Gemeinderat zum Thema Verkehrsführung
- ◆ Bestandserhebungen, Planung, Bürgerworkshops für die Umgestaltung Gespinstmarkt; Umsetzung 2015
- ◆ Planung und Umgestaltung Untere Breite Straße zwischen Bachstraße und Charlottenstraße – Umsetzung ab dem Jahr 2014 in Bauabschnitten
- ◆ Sicherung Kaufhausstandort Gänsbühl, u.a. durch Maßnahmen zur Aufwertung Gebäude und Umfeld in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer
- ◆ die Abend- und Nachtöffnung der Tiefgarage Gänsbühl
- ◆ Aufwertung Roßstraße zwischen Charlottenstraße – Eisenbahnstraße nach Durchführung von privaten Einzelbaumaßnahmen
- ◆ Umsetzung Haus der katholischen Kirche an der Wilhelm- Herrenstraße und Vehrengasse entsprechend dem Wettbewerbsergebnis
- ◆ Abwicklung von privaten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere Bestandssanierungen von Kulturdenkmälern und privaten, stadtbildprägenden Gebäuden (derzeit u.a. in der Unteren Breiten Straße, Adlerstraße, Marktstraße, Marienplatz und Kirchstraße)
- ◆ Umsetzung von weiteren Sanierungsprojekten im Quartier Roßstraße/ Rosenstraße/ Charlottenstraße/ Eisenbahnstraße
- ◆ Erarbeitung Nutzungskonzepte für verschiedene Einzelobjekte nach Aufgabe der derzeitigen Nutzungen

3. Finanzplan/Förderrahmenvolumen
3.1 Langfristiges Antragsvolumen Altstadtbereich bis 2021
– ohne Erweiterungsbereiche

Für die Jahre 2013 bis 2021 wurde im Zuschussantrag ein langfristiges Förderrahmenvolumen für den jetzigen Abgrenzungsbereich in der Altstadt von ca. 4,5 Mio. € beantragt. Dies entspricht einem Eigenmittelanteil von 1,8 Mio. € und Landesmittel von 2,7 Mio. €. Die Laufzeit der Sanierungsmaßnahme ist in der Regel auf 8 Jahre beschränkt mit der Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung um 2 Jahre.

Die Ausgaben/Einnahmen sind seit 2013 im Unterabschnitt 2.6158 – VKZ 0001 veranschlagt.

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch

Auf die nach § 141 Baugesetzbuch in der Regel erforderliche Vorbereitende Untersuchung nach § 141 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Kosten der weiteren Vorbereitung 275.000 €

u.a. Kosten Bebauungspläne, Bestandserhebungen, Gutachten, Konzeptentwicklungen, Öffentlichkeitsarbeit

Grunderwerbskosten 500.000 €

In Einzelfällen muss die Stadt zur Umsetzung von Projekten und Sicherung von Bauprojekten Grundstücke erwerben

Ordnungsmaßnahmen 2.500.000 €

Der Schwerpunkt der Ordnungsmaßnahmen liegt bei den Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, insbesondere der Unteren Breiten Straße in der Unterstadt und des Gespinstmarktes in der Oberstadt.

Weiter entstehen Umzugskosten für Bewohner und in wenigen Einzelfällen von Betriebsverlagerungen / Zwischenunterbringungen. Hinzukommen in einigen Fällen Abbruchkosten (u.a. zur Beseitigung von Innenhofgebäuden) sowie für Substanzentschädigungen.

Baumaßnahmen 1.375.000 €

Die Schwerpunkte bei den Baumaßnahmen liegen in der Mitförderung der Sanierung von privaten erhaltenswerter Gebäude (u.a. Kulturdenkmale, stadtbildprägende Objekte) Desweiteren sind Ansätze für die Neuschaffung von barrierefreiem Wohnraum unter Einräumung von Belegungsrechten zur Unterbringung von sanierungsbetroffenen Mietern angesetzt.

Hinzu kommen noch ein Kostenansatz zur Mitfinanzierung der Schaffung von weiteren Bewohnerstellplätzen

Vergütung Sanierungsbeauftragter 150.000 €

Es wird in den ersten Jahren zur Umsetzung der Altstadtsanierung davon ausgegangen, dass noch ein Sanierungsbeauftragter eingeschaltet wird

Förderfähiger Aufwand 4.800.000 €

anteilige Erlöse aus Grundstücksverkäufen - 300.000 €

Programmvolumen Altstadtbereich mittelfristig **4.500.000 €**

beantragter Landeszuschuss bei einem Fördersatz von 60 % 2.700.000 €
Eigenanteil der Stadt bei 40 % 1.800.000 €
Diese Anteile sind im Haushaltplan- und Finanzplanentwurf 2014 beim Unterabschnitt 2.6158 bzw. 2.6150.9820.028 VKZ 0100 aufgenommen.

3.2 Nichtförderfähige Kosten:

Die Stadt muss neben dem o.g. Eigenmittelanteil am Förderrahmenvolumen weitere Haushaltsmittel für die nichtförderfähigen Kosten (z.B. nicht zuschussfähige Kosten über Förderobergrenze bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen) bereitstellen. Die Veranschlagung erfolgt jährlich je nach Bedarf und Finanzierbarkeit (Mittelbereitstellung erfolgt jeweils im laufender Haushaltplan) und zur Umsetzung entsprechender Sachbeschlüsse.

Diese Mittel werden im jeweiligen Haushalt unter der Fipo 2.6150.9820.090 VKZ 0100) veranschlagt.

4. Betreuung der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung"

Zur Betreuung der Sanierungsmaßnahme in der Altstadt sollen weiterhin Sanierungsbeauftragte eingesetzt werden. Die Beauftragung erfolgt vorerst jährlich – für die Entscheidung der Betreuung im Jahr 2014 wird eine eigene Vorlage eingebracht.

5. Sozialplan

Nach § 140 in Verbindung mit § 180 BauGB soll bei Sanierungsmaßnahmen ein Sozialplan erstellt bzw. fortgeschrieben werden, wenn sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die nachteiligen Auswirkungen, z.B. Umzüge vor/bei Baumaßnahmen, Mieterhöhung, Ersatzraumbeschaffung sollen möglichst vermieden oder gemildert werden. Die Gemeinde hat den, von einer Sanierungsmaßnahme Betroffenen bei ihren Bemühungen, insbesondere bei Wohnungswechsel sowie beim Umzug von Betrieben, zu helfen.

5.1 Bewohner

Im Altstadtbereich wird davon ausgegangen, dass während der Laufzeit der Sanierung ca. 25 Umzugsfälle anstehen. Die meisten Gebäude, die für eine Sanierung in den nächsten Jahren noch anstehen sind bekannt. Einige Gebäude, die zur Sanierung anstehen, sind derzeit nicht bewohnt. Daher kann schon im Vorfeld der Baumaßnahmen gezielt Kontakt mit den betroffenen Mietern und deren jetzigen Vermietern aufgenommen werden und rechtzeitig der Wohnungsbedarf, die Wohnungsgröße, Lage und mögliche Ersatzwohnungen abgeklärt werden. Bei anderen Baumaßnahmen können dann im Einzelfall Belegungsrechte gesichert werden oder bei der städtischen Wohnungsverwaltung rechtzeitig ein konkreter Wohnungsbedarf in Einzelfällen angemeldet werden. Für Umzugshilfen, Vermittlungskosten, zeitlich befristete Mietzinsminderungsentschädigungen, Zwischenunterbringungskosten usw. sind im Finanzplan Mittel in Höhe von 50.000 € aufgenommen.

Ansonsten wird auf den Bericht im Gemeinderat vom 17.6.2013 verwiesen.

5.2 Betriebsverlagerungskosten/Umzugskosten von Betrieben

Es wird davon ausgegangen, dass nur in 2-3 Fällen eine andere Unterbringung bzw. evtl. eine Zwischenverlagerung von Kleinbetrieben ansteht. Es ist im Finanzplan ein Betrag für die gesamte Laufzeit von 70.000 € aufgenommen.

6. Fördergrundsätze Privatmaßnahmen

6.1 Unterstützung privater Baumaßnahmen - Fördergrundsätze

Mit einzelnen Eigentümern im neuen Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" aufen schon Gespräche. Für einige Maßnahmen konnten bereits dieses Jahr Verträge abgeschlossen werden bzw. werden noch abgeschlossen. Die Sanierungsbereitschaft ist in der Regel sehr groß, allgemein wird die neue Aufnahme in das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" begrüßt, insbesondere die Möglichkeit der, Bauausgaben bei Bestandssanierungen auch weiterhin erhöht nach § 7 h Einkommenssteuergesetz abschreiben zu können.

6.2 Derzeitige gültigen Städtebauförderrichtlinien

Für die Unterstützung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können nach den derzeit gültigen Städtebauförderungsrichtlinien Zuschüsse für Privatgebäude – nutzungsunabhängig ob wohnungswirtschaftlich oder gewerblich genutzt - von bis zu 35 % der anrechenbaren Baukosten bei Bestandssanierungen gewährt werden. Es kann weiter ein Aufschlag von bis zu 15 % bei besonderen stadtbildprägenden Gebäuden, insbesondere bei ausgewiesenen Kulturdenkmälern, gemacht werden.

6.3 Ravensburger Weg bei den privaten Fördermaßnahmen

Eine Förderung über 20 % wurde in der Regel in den letzten Jahrzehnten nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt u.a. bei Kulturdenkmälern, bei der Einräumung von Belegungsrechten, bei Wiederaufnahme von Mietern für einzelne Wohnungen oder als "Pionieraufschlag" am Beginn von Sanierungsmaßnahmen.

Seit Abrechnung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen im Altstadtbereich wurden bzw. konnten in diesen Gebieten private Eigentümer nur noch mit sehr geringen Mitteln bzw. mit "Nullförderverträgen" unterstützt werden. Der Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen ist Voraussetzung für die Erteilung einer Bescheinigung von Bauausgaben zur Sonderabschreibung nach § 7 h Einkommenssteuer.

Auch in den anderen Sanierungsgebieten wurden zuletzt nur noch in Ausnahmefällen Zuschüsse von über 10 % gewährt. Berücksichtigt wurde, dass die Zinsen zur Baufinanzierung sich reduziert haben, die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt ist und die Wohnungsmieten angestiegen sind.

Da die Sonderabschreibungsmöglichkeit bei Neuausweisung des Sanierungsgebietes im Altstadtbereich nach § 7 h Einkommenssteuergesetz – sofern es zu keiner Änderung bei der Steuergesetzgebung kommt – für alle Bauherren in der Altstadt gegeben ist, gehen wir davon aus, dass nur in besonderen Fällen in Zukunft Zuschüsse von über 10 % gewährt werden.

Bei der Festsetzung der Zuschusshöhe / des Fördersatzes sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- bei Bestandssanierungen von Gebäuden wird ein Zuschuss von mehr als 10 % der förderfähigen Baukosten nur in Ausnahmefällen gewährt
- Grundlage sind in der Regel die anteiligen Baukosten für die wohnungswirtschaftlich genutzten Bereiche der Einzelgebäude, die der Förderberechnung zugrunde gelegt werden, die anteiligen Kosten für die gewerblich genutzten Flächen werden nur in besonders begründeten Ausnahmefällen bezuschusst
- ist das Gebäude besonders stadtbildprägend oder ein Kulturdenkmale;
- werden besondere Auflagen im Fassadenbereich gemacht
- sind schwierigen soziale Situationen bei der Mieterbelegung bzw. bei den Eigentümern (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Alteigentümer oder sonstige soziale Gründe) gegeben
- werden Belegungsrechten zur Unterbringung von sanierungs betroffenen Mieter, Mietzinsbindungen für einzelne Wohnungen eingeräumt
- erfolgt ein Modernisierung durch Eigentümerfamilien oder Modernisierung durch eine Familie (Käufer), die in die Altstadt zieht
- handelt es sich um eine abschnittsweise Umsetzung aufgrund der finanziellen Situation der Eigentümer
- erfolgen spezielle Auflagen wie Dachbegrünungen, Innenhofbegrünungen
- müssen Mehraufwendungen für Schallschutzmaßnahmen z.B. an stark befahrenen Straßen getragen werden

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob aus anderen Programmen zinsgünstige Darlehen (Energieeinsparprogramm der LKB, KfW usw.) gewährt werden und ob diese Programme mit der Städtebauförderung kombinierbar sind oder sich in Einzelfällen ausschließen.

Finanzierungsvorbehalt

Zuschussverträge und Zuschussentscheidungen können nur in Abhängigkeit der im Haushalt der Stadt veranschlagten Mittel sowie der Mittelbereitstellung vom Land getroffen werden.

Anlagen:

- 1 Sanierungssatzung "Altstadt und Erweiterung" mit Abgrenzungsplan
- 2 Farbiger Übersichtsplan der im Altstadtbereich derzeit noch gültigen Sanierungsgebietsabgrenzungen
- 3 Übersicht Stellungnahmen Träger Öffentlicher Belange