Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2014/197

Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **13.06.2014**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Gemeinderat
öffentlich am 30.06.2014

Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"
Erweiterung um Seestraße 1 – 13, Rudolfstraße 2, 3 und 5 sowie Teilbereiche der Seestraße und Rudolfstraße
- Satzungsbeschluss

Bezug:
Satzungsbeschluss "Altstadt und Erweiterung" vom 16.12.2013, Gemeinderatsbeschlüsse zu Verwaltungsstandorte vom 27.01.2014 und Wettbewerbsausschreibung Modernisierung Seestraße 7/Neubau Seestraße 9 vom 24.03.2014

Beschlussvorschlag:

1. Zur Erweiterung des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung" wird die Satzung mit dem Abgrenzungsplan - Anlage 1 - beschlossen.

   Die Sanierungssatzung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung" ist öffentlich bekannt zu machen.

2. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Anlage 2 – sind soweit als möglich bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

3. Für das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" ist ab dem Jahr 2015 eine Aufstockung beim Land zu beantragen, insbesondere mit dem Schwerpunkt zusätzliche Fördermittel für die aufgrund der entschiedenen Standortverlagerungen der Verwaltung in den nächsten Jahren notwendig werdenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen der Stadt im Altstadtbereich (Lederhaus, Erdgeschoß Rathaus) sowie im Erweiterungsbereich für den Umbau Seestraße 7 zu erhalten.

Sachverhalt:

1. Aufnahme Altstadtbereich ins Landessanierungsprogramm 2013

Im Jahr 2013 wurde das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" in das Landessanierungsprogramm 2013 mit einem vorläufigen Förderrahmen von 1.833.333 € und einem Landeszuschuss von 1.100.000 € aufgenommen.

Seit Aufnahme ins Landessanierungsprogramm sind folgende Verfahrensschritte beim Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung erfolgt:

- Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 23.10.2013 für alle Eigentümer, Mieter und Bewohner und sonstige Betroffenen im Großen Sitzungssaal.
- Vorzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 16.12.2013 nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 27.11.2013 mit Festlegung
  - der Verfahrensart,
  - der Sanierungsziele und
  - Schwerpunkte für die nächsten 2 bis 3 Jahren im Altstadtbereich
  - von Fördergrundsätzen von privaten Sanierungsmaßnahmen
  - Finanzplan/Förderrahmenantragsvolumen
- Satzungsbeschlüsse zur Aufhebung der bisherigen Sanierungsgebiete "Nordwestliche Unterstadt", "Oberstadt II", "Südwestliche Unterstadt" – ebenfalls im Gemeinderat 16.12.2013
- Die Satzungen wurden am 01.02.2014 veröffentlicht.
- Alle Eigentümer von Grundstücken und Miteigentumsanteilen an Grundstücken, deren Grundbesitz bisher noch in keinem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet lag bzw. im, im Jahr 2000 aufgehobenen, Satzungsbereich des früheren Sanierungsgebietes "Gänsbühl" wurden schriftlich über die Aufnahme/Neuaufnahme ins Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung", den bevorstehenden Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch und die rechtlichen Folgen/Chancen für die Eigentümer dieser Aufnahme informiert.
- Die Eintragung der Sanierungsvermerke durch das Grundbuchamt ist zwischenzeitlich erfolgt.

2. Erweiterung Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung"

2.1 Beim Antrag im Oktober 2013 für das Jahr 2014 sowie beim Satzungsbeschluss am 16.12.2013 war als Erweiterungsbereich außerhalb der Altstadt noch die Aufnahme von Teilbereichen vom bisherigen Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" vorgesehen (vgl. Ziffer 7 Satzungsbeschluss vom 16.12.2013).

Aufgrund der Entwicklung zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte und der hierzu erfolgten Entscheidungen im Gemeinderat am 27.01.2014 wurde jedoch vom Land Baden-Württemberg zum einen grundsätzlich die Prioritätenverschiebung innerhalb der einzelnen Förderanträgen bei den einzelnen Sanierungsgebieten für das Jahr 2014 akzeptiert und zum anderen berücksichtigt, dass die Maßnahme "Altstadt und Erweiterung" nunmehr Richtung Süden in den Bereich Seestraße 1 -13 und Rudolfstraße 2, 3 und 5 um die dortigen städtischen und landeseigenen Grundstücke erweitert werden soll.
Die bei Programmaufnahme im Jahr 2013 bereitgestellten Landesmittel im Landessanierungsprogramm wurden im Jahr 2014 um 200.000 € von bisher 1.100.000 € auf 1.300.000 € aufgestockt, der bisherige Förderrahmen in Höhe von 1.833,333 € wurde erstmals um einen Betrag in Höhe von 333.333 € auf 2.166.666 € erhöht.
Mit der ersten Mittelaufstockung im Jahr 2014 wurde signalisiert, dass im Jahr 2014 erste Kosten im Zusammenhang mit der Neuordnung der Verwaltungsstandorte für die Architektenwettbewerbskosten Standort Umbau Seestraße 7/Neubau Seestraße 9 sowie für erste statische Sicherungsmaßnahmen am Lederhaus/Marienplatz 35 anteilig vom Land mitfinanziert werden.

Es wird ein Aufstockungsantrag für den Bereich "Altstadt und Erweiterung" einschl. des jetzt vorgeschlagenen Erweiterungsbereichs in der Seestraße/Rudolfstraße bereits für das Jahr 2015 gestellt. Ob und in welchem Umfang ein Aufstockungsantrag, – bei Berücksichtigung aller anderen Anträge in den laufenden Sanierungsprogrammen sowie vor Abruf der bisher bereitgestellten Zuschüsse in diesem Programm – bedient wird, ist offen.

3. Förmliches Satzungsverfahren zur Erweiterung Teilbereich Seestraße/Rudolfstraße

3.1 Verzicht auf die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB

In der Regel muss der Gemeinderat im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Sanierungsgebietsausweisung bzw. bei der Erweiterung eines bestehenden Sanierungsgebietes über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung und die Vergabe der vorbereitenden Untersuchung nach § 140 in Verbindung mit § 141 BauGB entscheiden und diesen Beschluss veröffentlichen.
Auf eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 Abs. 2 BauGB kann in diesem Ausnahmefall verzichtet werden. Es liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Sanierungsmaßnahmen, grundsätzlichen Sanierungsziele im Erweiterungsgebiet vor bzw. die jetzt in die Erweiterung aufgenommenen Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt (Seestraße 3, 5 und 5/1 7, Rudolfstraße 2 - Parkdeck Oberamteigasse) und dem Land Baden Württemberg (Grundstücke Seestraße 1 sowie Seestraße 11-13 und Rudolfstraße 3 und 5 (bisheriger Standort der Polizei).

Die Vertreter des Landes Baden-Württemberg sind nach einem Vorgespräch einverstanden, dass über die spätere Nutzungsstruktur – nach Umzug der Polizeidienststellen in die Gartenstraße - eine gesonderte Untersuchung der Grundstücke und Gebäude in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg durchgeführt wird. Insbesondere müssen die Villengebäude Seestraße 11-13 und deren Verwertbarkeit/Nutzbarkeit näher im Detail untersucht werden. Diese Strukturuntersuchung wird sicher weitgehender sein, als eine im Vorfeld hierzu durchgeführte Vorbereitende Untersuchung.

3.2 Grundsätzliche Zielsetzungen im Erweiterungsbereich

Die Zielsetzungen für den Erweiterungsbereich sind weitgehend klar:

- Privatisierung und Bestandssanierung der erhaltungswürdigen und stadtbildprägenden Villengebäuden Seestraße 3 und 5.
  Durch die Aufnahme in das Erweiterungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" können private Bauherren die Sonderabschreibungsmöglichkeit nach § 7 h Einkommensteuergesetz bei Bestandssanierungen dieser Gebäude beantragen. Dies ist zur Bestandserhaltung für diese Gebäude und für jeden potentiellen Käufer sehr wichtig.
- Architektenwettbewerb für den bisherigen Verwaltungsstandort Seestraße 7 mit Umbau und Neubau Seestraße 9.
  Mit Aufnahme ins Sanierungsgebiet können die Wettbewerbskosten anteilig vom Land gefördert werden.
- Entwicklung Neuordnungskonzept mit dem Land für die derzeit noch von der Polizei genutzten und sich im Eigentum vom Land befindlichen Liegenschaften Seestraße 11, 13 sowie Rudolfstraße 3 und Rudolfstraße 5 mit den dazu gehörenden Grundstücken. Die Entwicklung dieser innerstädtischen Flächen und Anschlussnutzung bedarf einer engen Abstimmung (Sicherung der Sonderabschreibungsmöglichkeit nach § 7 h Einkommensteuergesetz bei privater Bestandssanierung der stadtbildprägenden Villengebäude bei in der Seestraße).

3.3 Weitere Verfahrensschritte - Trägeranhörung

Nachdem im jetzt vorgeschlagenen Erweiterungsbereich neben der Stadt als Grundstückseigentümer nur noch das Land als Grundstückseigentümer betroffen ist und die Vertreter des Landes im Vorfeld der Aufnahme der Landesgrundstücke in die Sanierungsgebietserweiterung zugestimmt haben, kann auf die Durchführung einer Informationsveranstaltung für betroffene Grundstückseigentümer, Mieter, Bewohner und sonstige Betroffene verzichtet werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren für den Altstadtbereich für die Neuausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" angehört. Bei dieser Anhörung wurde noch darauf hingewiesen, dass das Sanierungsgebiet Altstadt voraussichtlich in Bereiche der östlichen Vorstadt erweitert wird.
Nachdem die Erweiterung nun in den Bereichen Seestraße und Rudolfstraße erfolgt, wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04. und 16.04.2014 über die Änderung des Erweiterungsbereiches im Bereich See-

straße / Rudolfstraße sowie über die vorgesehenen Zielsetzungen informiert und um Stellungnahme gebeten.
Die Stellungsnahmen sind in der Anlage 2 zusammengestellt.
Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben bzw. die Sanierungsgebietserweiterung wird von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, grundsätzlich positiv bewertet und unterstützt.
Die Anregung, wonach der Straßenbereich der Seestraße bis auf Höhe Seestraße 15 in die Satzungsgebietserweiterung aufgenommen werden sollte, weil dort mittelfristig eine Bushaltestelle angelegt werden soll, ist im vorgeschlagenen Abgrenzungsbereich berücksichtigt.

3.4 Wahl des Sanierungsverfahrens - Vereinfachtes" Verfahren

Für den Erweiterungsbereich der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung" gilt wie im Hauptgebiet das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB. Auch im Erweiterungsbereich sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge nach § 154 ff. BauGB) zu erheben.

3.5 Betreuung der Sanierungsmaßnahme im Erweiterungsgebiet

Da der Schwerpunkt vorläufig bei der Durchführung von städtischen Maßnahmen liegt, wird auf eine gesonderte Betreuung des Erweiterungsgebietes durch einen Sanierungsbeauftragten verzichtet.
Zur Prüfung von Modernisierungskonzepten der Gebäude Seestraße 3 und 5 sowie für die Durchführung, Abstimmung und Betreuung der privaten Baumaßnahmen zur Bestandssanierung der Objekte Seestraße 3 und 5 nach deren Verkauf durch die Stadt werden je nach Bedarf die Sanierungsbeauftragten vom Altstadtbereich auf Stundenhonorarbasis beauftragt.

3.6 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 im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Im Erweiterungsbereich sind als Bewohner nur die Studenten in den städtischen Objekten Seestraße 3 und 5 betroffen. Hier ist die Stadt selbst Vermieter und Ansprechpartner der dortigen Mieter. Die im Erweiterungsbereich betroffenen Beschäftigten arbeiten alle entweder beim Land oder bei der Stadt und sind somit von ihren Arbeitsgebern wegen Änderungen im Arbeitsumfeld durch Baumaßnahmen in die jeweiligen Planungen einzubinden bzw. eingebunden (Umzug der Polizeidienststellen in der Seestraße/Rudolfstraße in die Gartenstraße nach Fertigstellung der dortigen Ersatzflächen).
Auf die Sozialplanerstellung für diesen Erweiterungsbereich kann deshalb verzichtet werden.

4. Finanzplanfortschreibung/Förderrahmenvolumen

Dem Satzungsbeschluss vom 16.12.2013 für den Altstadtbereich liegt für die Jahre 2013 bis 2021 ein langfristiges Förderrahmenvolumen von ca. 4,5 Mill. € zugrunde. Dies entspricht einem Eigenmittelanteil von 1,8 Mill. € (40 %) und Landesmittel von 2,7 Mill. € (60 %) – siehe auch Haushaltsplan- und Finanzplanveranschlagungen im Unterabschnitt 2.6158 ff. VKZ 0001.

Nicht enthalten sind darin Ausgaben für den Erweiterungsbereich und für die Verwaltungsstandorte.

Unter Berücksichtigung der Entscheidungen im Gemeinderat am 27.01.2014 zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte muss der Förderantrag "Altstadt und Erweiterung" ab dem Jahr 2015 entsprechend angepasst werden.
Die Verwaltung wird insbesondere für die Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss Rathaus - Marienplatz 26, für das Lederhaus - Marienplatz 35 und den Umbau Seestraße 7 eine Förderrahmenaufstockung beim Land beantragen.
Die Ausarbeitung des Antrages, insbesondere Höhe des Aufstockungsantrages unter Berücksichtigung

- des Erweiterungsbereiches in der Seestraße / Rudolfstraße
- der Baumaßnahmen Lederhaus/Rathaus
- der gleichzeitig bei den anderen Sanierungsgebieten laufenden Aufstockungsanträge (Prioritäten),

muss eng mit dem Land – Regierungspräsidium und Ministerium – abgestimmt werden. Gesprächstermine sind nach der Sommerpause vorgesehen im Vorfeld der Antragsstellungen für das Programmjahr 2015, die voraussichtlich bis zum 31.10.2014 beim Land gestellt werden müssen.

Die Finanzplan- und Maßnahmenfortschreibungen im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" und auch allen anderen Sanierungsgebieten muss bis zu diesen Abstimmungsterminen erfolgt sein.
Erst nach diesen Abstimmungsgesprächen kann genauer eingeschätzt werden ob und in welchem Programmjahr eine Aufstockung im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" möglich sein kann.