

TOP	ös/nös	Gremium	Datum
1	ös	Ausschuss für Umwelt und Technik	16.01.2017
3	ös	Gemeinderat	06.02.2017
Sanierungsgebiet Altstadt II - Abrechnung der Sanierungsmaßnahme			

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik schlägt dem Gemeinderat vor:

1. der förderrechtlichen Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“ wird zugestimmt
2. die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Abrechnungsunterlagen dem Regierungspräsidium vorzulegen
3. die beim UA 02.6155 Sanierungsgebiet Altstadt II noch zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel in Höhe von 0,89 Mio. € werden auf den UA 02.6156 Sanierungsgebiet Altstadt III übertragen

II. zu beraten ist:

Über die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Altstadt II.

III. zum Sachverhalt:

Förderung

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.04.2005 wurde die Stadt Bad Waldsee mit der Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Es wurde ein Förderrahmen in Höhe von 1.500.000 € (davon 60 % Finanzhilfen des Landes: 900.000 €) bewilligt. Der Bewilligungszeitraum erstreckte sich ursprünglich bis 31.12.2013. Der bewilligte Förderrahmen wurde zwischen März 2006 und April 2014 durch insgesamt sechs Bescheide auf 5.233.333 € (Finanzhilfen: 3.140.000 €) erhöht. Der Bewilligungszeitraum endete am 31.12.2015.

Satzung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt II“ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 25.07.2005 beschlossen. Die Satzung wurde am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht und ist zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten. Mit Beschlüssen vom 03.03.2008 (ortsüblich bekannt gemacht am 12.03.2008), 20.07.2009 (ortsüblich bekannt gemacht am 30.07.2009) und 17.12.2012 (ortsüblich bekannt gemacht am 10.01.2013) wurde

das Sanierungsgebiet jeweils erweitert. Mit Beschluss vom 02.02.2015 (ortsüblich bekannt gemacht am 05.02.2015) wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebiets die Sanierungssatzung bereits aufgehoben.

Die Abgrenzung zum Abschluss der Maßnahme ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Sanierungsmaßnahme wurde im vereinfachten Verfahren, d. h. ohne die Anwendung der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Ziele und Maßnahmen

Die vor der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme notwendigen vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurden im Zeitraum April - Juni 2005 durchgeführt. Dabei wurden vom Gemeinderat folgende Sanierungsziele bzw. durchzuführende Maßnahmen beschlossen (nachfolgend zusammengefasst / in Auszügen dargestellt):

- die vorhandenen Substanz- und teilweisen Funktionsmängel sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben, mit dem Ziel einen attraktiven und lebendigen Stadtkern zu sichern
- Verbesserung und Aufwertung der Funktionsfähigkeit als Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsstandort
- Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Wiedernutzung leerstehender Gebäude
- Entkernungen zur besseren Besonnung, Belichtung, Belüftung
- Maßnahmenschwerpunkt Gut-Betha-Platz: Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz, Ergänzung durch angepasste Neubebauung; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden
- Maßnahmenschwerpunkt Klosterhof / Schulgasse: Abbruch störender Bausubstanz, evtl. maßstabsgerechte Ergänzung durch angepasste Neubebauung; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden
- Maßnahmenschwerpunkt Ulrich-Kuderer-Straße: Entkernung untergenutzter, störender Bausubstanz zur besseren Besonnung, Belichtung, Belüftung; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden
- Maßnahmenschwerpunkt Seeufer / Rosmaringasse: Verlagerung eines störenden Schreinereibetriebes; Entkernung nicht erhaltenswerter / störender Bausubstanz; Gestaltung der freigewordenen Flächen; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden
- Maßnahmenschwerpunkt Hasengasse: Entkernung nicht erhaltenswerter / störender Bausubstanz; ergänzende maßstabsgerechte Neubebauung für Gemeinbedarf / Verwaltung; wohnumfeldverbessernde Neugestaltung des Straßen- / Platzraumes Hasengasse; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden

- Maßnahmenschwerpunkt Dreikönigsgasse: Grunderwerb Grundstück Hauptstraße 39 Flst. 15 und 15/1 zur Herstellung privater und öffentlicher Stellplätze; Abbruch der städtebaulich störenden Gebäude an der Bleichestraße, Bei der Stadtmauer 7; maßstabsgerechte Schließung der Baulücken durch ergänzende Neubebauung
- Maßnahmenschwerpunkt Entenmoos: Entkernung untergeordneter / störender Bausubstanz zur besseren Besonnung, Belichtung, Belüftung; Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden

Durchführung

Während der Sanierungsdurchführung konnte eine Vielzahl von Grunderwerben, Ordnungs- und Freilegungsmaßnahmen, Straßengestaltungsmaßnahmen sowie bauliche und energetische Gebäudemodernisierungen durchgeführt werden. Wichtige, im Rahmen der Sanierung Altstadt II durchgeführte Maßnahmen waren:

- Grunderwerbe: Bei der Stadtmauer 7 und 10, Entenmoos 22, 24 und 26, Hauptstraße 39 und 41, Ravensburger Straße 7 und 9, Flst. Nr. 15/3 (Dreikönigsgasse)
- Städtische Abbruchmaßnahmen: Bei der Stadtmauer 7 und 10, Entenmoos 24, Hasengasse 1-3, Ravensburger Straße 9, Ravensburger Straße 30 (Garagen)
- private Abbruchmaßnahmen: Adlergasse 3, Entenmoos 8, Gut-Betha-Platz 5-7
- Straßengestaltungsmaßnahmen: Bei der Stadtmauer, Fußweg Kurgebiet
- städtische Modernisierungsmaßnahmen: Spitalhof 2 (Bücherei) und 8 (Altenheim), Hauptstraße 16 (Spital), 29 (Rathaus) und 37 (Hirsch), Ravensburger Straße 2 (Verwaltungsgebäude) und 7
- private Modernisierungsmaßnahmen: Adlergasse 6 und 11, Am Kornhaus 3 und 4, Bei der Stadtmauer 1, Entenmoos 27, Hauptstraße 5, 14, 15, 24, 26, 28, 54, 58, 65, 67 und 71, Hochstatt 1, 2, 5, 6 und 8, Oberamteigasse 2, Ranzengasse 3, Ravensburger Straße 10, 12, 18, 20 und 23, Rosmaringasse 13, Schulgasse 1 und 8, Ulrich-Kuderer-Straße 2, 6, 19 und 21, Wettgasse 16, Wurzacher Straße 11, 13, 17, 24, 28, 29, 33, 39 und 39/1

Vor allem mit der Bezuschussung von sieben städtischen und insgesamt 45 privaten Gebäudemodernisierungen konnte durch die Sanierungsmaßnahme Altstadt II ein bedeutender Beitrag zur Sicherung der historischen Bausubstanz in der Bad Waldseer Altstadt geleistet werden. Gezielte Abbruchmaßnahmen und die teilweise Neubebauung der jeweiligen Grundstücke haben des Weiteren zum Erhalt der Attraktivität des Sanierungsgebiets beigetragen. Die Stadt konnte aufgrund der guten Fördermittelausstattung eine Menge der im Vorfeld gesetzten Sanierungsziele erreichen. Die Sanierungsmaßnahme kann aufgrund der Vielzahl der beschriebenen Einzelmaßnahmen als großer Erfolg angesehen werden.

Abrechnung und Abschluss

Die Sanierungsabrechnung inkl. aller notwendigen Unterlagen wurde vom beauftragten Sanierungsbetreuer, der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erarbeitet und wird dem Regierungspräsidium (RP) Tübingen nach Beschluss durch den Gemeinderat im Februar 2017 vorgelegt.

Sämtliche bewilligten Finanzhilfen wurden von der Stadt abgerufen. Es wurden im Laufe der gesamten Sanierungsmaßnahme sanierungsbedingte Ausgaben in Höhe von 6,5 Mio. € angemeldet. Dem gegenüber stehen sanierungsbedingte Einnahmen (Fördermittel, Grundstückserlöse, Wertansätze) in Höhe von 6,91 Mio. €, so dass die Sanierung voraussichtlich insgesamt mit einem Überschuss in Höhe von ca. 410.000 € endet. Daraus resultiert eine voraussichtliche Rückzahlung in Höhe der Finanzhilfen von 60 %, d.h. ca. 246.000 €. Diese Mittel sollen im Rahmen der bereits bewilligten Sanierungsmaßnahme „Altstadt III“ wieder beantragt werden.

Die Sanierungssatzung soll nach Erhalt des Abrechnungsbescheids des Regierungspräsidiums aufgehoben werden (voraussichtlich im Frühjahr 2017).

IV. weitere Überlegungen:

Nach Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Altstadt II stehen im UA 02.6155. nach Abzug der Rückzahlungsmittel an das Land noch Finanzierungsmittel in Höhe von 0,89 Mio. € zur Verfügung. Die Verwaltung schlägt vor, diese Restmittel in voller Höhe auf den UA 02.6156 Sanierungsgebiet Altstadt III als Finanzierungsmittel zu übertragen.

Bad Waldsee, 21.12.2016

gez. Manz

Verteiler:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord. | <input type="checkbox"/> 10 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x) | <input type="checkbox"/> 30 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70 | <input checked="" type="checkbox"/> 80 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg. | |



Stadt Bad Waldsee

"Altstadt II"

Abgrenzung Sanierungsgebiet

