

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.05.2020	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Az: 6

Städtebauförderungsprogramm Sanierung und Entwicklung, Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Stadtinsel-Altstadt", Schlussabrechnung 1970 - 31.12.2010

Zusammenfassung:

Der „echte“ tatsächliche Abschluss der „alten“
Stadtsanierung ist erreicht. Mit Bescheid vom 19.03.2020
liegt der Prüfvermerk zur Schlussabrechnung zur
Städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Stadtinsel-Altstadt"
vor.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Wolf, Michael am 05.05.2020

Koech, Gunnar, Bürgermeister am 07.05.2020

Sachverhalt:

Der folgende Bericht wurde verfasst durch die BIG-Städtebau, Frau Nieswandt, die diesen auch in der Sitzung kurz vorstellen wird:

Sachstand zur Fördermaßnahme und zum Bescheid und Prüfvermerk der Investitionsbank Schleswig-Holstein vom 19.03.2020 zur Schlussabrechnung von Anbeginn der Förderung 1970 bis 31.12.2010

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Stadtinsel-Altstadt“ umfasste nahezu die gesamte Stadtinsel, mit Ausnahme einiger Bereiche um den Domhof und die Ernst-Barlach-Schule. Zwischen 1972 und 1988 wurden insgesamt acht Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, dabei alle im umfassenden Verfahren, außer dem Gebiet „Stadtinsel 1“. Der anliegende Plan gibt einen Überblick über die einzelnen Sanierungsgebiete. Die Sanierungsgebiete wurden zwischen 2004 und 2010 wieder aufgehoben.

Die Hauptzielsetzungen der Gesamtmaßnahme zur Behebung von städtebaulichen Missständen, zur Stärkung der Stadtmitte und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wurden weitestgehend umgesetzt. Gemäß vorliegendem Schlussbescheid betragen die zuwendungsfähigen Ausgaben aufgerundet **18.041.000 Euro**.

Ein Maßnahmenschwerpunkt war die Neuordnung von Grundstücken, vorwiegend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität auf der Stadtinsel. Die Ankäufe dienten neben dem Abbau von wohnunverträglichen Nutzungen und Gegebenheiten, zur Neustrukturierung von Verkehrsbeziehungen und zur Aufwertung von Grundstücksnutzungen.

Insgesamt wurden 50 Grundstücksankäufe mit Fördermitteln getätigt mit einem Gesamtfinanzvolumen von **2.646.714 Euro**. Insbesondere sind dabei zu nennen Reeperbahn 6-14 (Betriebsverlagerung), Demolierung 2 (Alumnat) und Große Wallstraße 19 (Raiffeisenbank).

Für die Freilegung von diversen Grundstücken wurden insgesamt Kosten in Höhe von **533.249,57 Euro** aufgewendet, dabei ist auch hier das Grundstück Reeperbahn 6-14 insbesondere zu nennen. Weitere Abbrüche erfolgten u. a. in den Bereichen Fischerstraße/Fünfhausen/An der Brauerei sowie Theaterplatz.

Ein Hauptschwerpunkt der Gesamtmaßnahme lag bei der Erneuerung und Neuherstellung von Erschließungsanlagen, dabei hauptsächlich von Straßen.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Umgestaltung Große Wallstraße
- Ausbau Barlachstraße, 2. BA
- Ausbau Schmiedestraße
- Straßenausbau Kleine Kreuzstraße/Böterstraße
- Neugestaltung Bötersteg, Fahrbahn
- Ausbau Spritzenberg
- Parkpalette Am Wall, 2. BA, Altlastensanierung
- Parkpalette Am Wall, 5. BA Stellplatzanlage
- Straßenausbau Süßer Grund
- Ausbau Gehweg Bötersteg-Reeperbahn
- Spielplatz Süßer Grund
- Fischerstraße
- Ausbau der Straße Dornhof
- An der Brauerei
- Theaterplatz
- Töpferstraße/Demolierung
- Ausbau der südlichen Sammelstraße, 1. BA
- Umgestaltung Barlachplatz/St. Petri Kirche
- Ausbau Seepromenade
- Ausbau Reeperbahn
- Umgestaltung Marktplatz

Die Kosten der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung beliefen sich auf insgesamt **6.147.790,39 Euro**. Dabei entfielen die meisten Kosten auf die Maßnahmen Parkpalette Am Wall, Umgestaltung Marktplatz, Ausbau Töpferstraße/Demolierung, Straßenausbau Kleine Kreuzstraße/Böterstraße sowie dem Ausbau der Reeperbahn. Als letzte Erschließungsmaßnahme erfolgte die Umgestaltung des Markplatzes.

Neben einer Förderung von öffentlichen Anlagen erfolgte auch eine von privaten Hauseigentümern. Insgesamt 15 Eigentümer erhielten für die Sanierung und Modernisierung ihrer Gebäude Städtebauförderungsmittel als Zuschuss. Die Gebäude befinden sich vornehmlich im Domhof, Kleine Kreuzstraße, Junkernstraße und Schmiedestraße. Für private Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt **1.230.073,59 Euro** aufgewendet.

Zur Stärkung der Wohnfunktion auf der Stadtinsel erfolgten mehrere Neubaumaßnahmen. Zu nennen sind hierbei die Neubauten im Bereich „Kleine Kreuzstraße“, Demolierung/

Reeperbahn sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage im Bereich Am Wall.

Die von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Mölln erstellte Wohnanlage "Reeperbahn-Bötersteg" erhielt Fördermittel für einen erhöhten Gründungsaufwand.

Als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden drei zentrale Projekte durchgeführt:

- Restaurierung und Umbau der ehemaligen Domkaserne „Dornhof 41“ zum „Haus Mecklenburg“
- - Umbau alte Turnhalle zur Bücherei
- - Umbau der ehern. Lauenburgischen Gelehrtenschule zum Rathaus

Der Umbau der Gelehrtenschule zum Rathaus war dabei die kostenintensivste Maßnahme. Beim Umbau der Turnhalle zur Bücherei wurden mehr als die Hälfte der Kosten durch städtische Mittel finanziert. Insgesamt wurden **3.304.029,44 Euro** Kosten im Rahmen der Städtebauförderung für diese drei Maßnahmen finanziert.

Für Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde, u. a. die Erweiterung des Amtsverwaltungsgebäudes des Amtes Ratzeburg-Land (Große Wallstraße 25) fielen Kosten in Höhe von 349.992,69 Euro an.

Neben den Baukosten beliefen sich die Vorbereitungs-, Planungs- und Trägervergütungskosten über den gesamten Zeitraum auf **2.656.650,80 Euro**.

Einnahmensituation:

Gemäß Schlusstestat der Investitionsbank Schleswig-Holstein belaufen sich die Einnahmen in der Gesamtmaßnahme auf 17.124.858,10 Euro. Diese setzen sich hauptsächlich aus den

- Städtebauförderungsmitteln:	4.762.706 Euro (B/L), 2.295.633 Euro (Stadt), 1.533.875 Euro
- Darlehensprogramm Städtebauförderung 93-95	
- sonst. städtische oder anderweitige Finanzmittel für Einzelmaßnahmen (insbes. für die Alte Lauenburgische Gelehrtenschule):	3.213.225 Euro,
- den Grundstückserlösen:	3.504.718 Euro,
- Ausgleichsbeträge:	862.517 Euro,
- Bewirtschaftungsüberschüsse:	455.084 Euro.

zusammen.

Im Rahmen der Schlussabrechnung erfolgt noch eine Berücksichtigung der Grundstücke, die von der Stadt in die Gesamtmaßnahme eingebracht (Wertausgleich zu Gunsten) und die mit Fördermitteln erworben und nicht veräußert wurden (Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde). Die hauptsächlich angefallene Summe für den Wertansatz zu Lasten der Gemeinde betrifft das Grundstück Reeperbahn 6-14, welches nach Beendigung der Maßnahme in das städtische Liegenschaftsvermögen überführt wurde. Die Stadt hat seinerzeit bereits den gutachterlich festgestellten Wert dem Treuhandvermögen zugeführt.

Das Gesamtabrechnungsergebnis für die Maßnahme stellt sich nach einer Durchführungsphase von insgesamt 40 Jahren wie folgt dar:

Gesamteinnahmen	17.124.858,10 EUR
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde (Einnahmen für das Treuhandkonto) zuwendungsfähige Ausgaben	969.835,73 EUR
Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde (Kosten für das Treuhandkonto)	18.040.978,17 EUR
	39.623,00 EUR

Überschuss Einnahmen: 14.092,66 EUR

Gemäß Bescheid der IB.SH sind davon 57,91% und somit **8.161,06 Euro** zu widerrufen als Bundes-/Landesmittelanteil an das Land Schleswig-Holstein zurück zu überweisen. Die Überweisung wurde bereits veranlasst.

Mit dem Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein vom 19.03.2020 ist die Gesamtmaßnahme förderrechtlich abgeschlossen.

Kronshagen, den 05.04.2020
BIG Städtebau, i. A. Sigrid Nieswandt

Anlagenverzeichnis:

- Plan der Sanierungsgebiete
- Der Schlussbescheid mit Prüfvermerk enthält zu schützende personen- und grundstücksbezogene Daten und liegt dieser Vorlage nicht an (siehe nicht-öffentliche Vorlage).