wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Ravensburg

Ergebnisbericht lokale Aktivitäten im Rahmen des INTERREG IIIB Projekts ADHOC in Ravensburg

Project part-financed by the European Union (European Regional Development Fund) within the INTERREG IIIB CADSES Neighbourhood Programme

ADHOC INTERREG IIIB CADSES

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung ... 3
Bestandsaufnahme ... 6
1. Gebäudenutzungen ... 6
2. Bewohnerdichte ... 7
3. Altersstruktur ... 7
Auftaktveranstaltung ... 9
Befragungen ... 11
Eigentümerbefragung ... 12
1. Zufriedenheit ... 12
2. Beeinträchtigungen ... 13
3. Verbesserungsvorschläge ... 15
Bewohnerinterviews Altstadt und in Referenzgebieten ... 16
1. Finanzierbarkeit des Wohnraums ... 19
2. Angebote für Kinder und Jugendliche ... 19
3. Verkehrliche Situation ... 20
4. Grün- und Freiflächen ... 21
5. Bewertung der Ergebnisse ... 21
Schülerbefragung der Humpis- Schule ... 23
Altstadtrundgang mit Kindern und Jugendlichen ... 24
Expertengespräch ... 27
Planungsworkshop ... 29
Freiflächen ... 29
Lärm ... 30
Erreichbarkeit ... 32
Mögliche vorgeschlagene Maßnahmen ... 34
Schlussfolgerungen und Ausblick ... 35
Anlagen ... 39
Fragebogen Umfrage Eigentümer ... 40
Auswahl von Presseartikeln der lokalen ADHOC Aktivitäten ... 41
Auswahl von Presseartikeln der lokalen ADHOC Aktivitäten ... 42
Idee zur Gestaltung eines Plakats zur Einhaltung der Nachtruhe ... 46
Auswertung der Befragungen und Interviews ... 47
Kartographische Aufbereitung der Bestandsaufnahme ... 47

Einleitung

Der demographische und gesellschaftliche Wandel hat zur Folge, dass auch historische Altstädte mit neuen und sich rasch weiter verändernden Anforderungen konfrontiert sind (z.B. Alterung der Bevölkerung, Veränderungen im Mobilitäts- und Konsumentenverhalten etc.). Zugleich sind Anforderungen der Denkmalpflege in historischen Altstädten von besonderer Bedeutung. Veränderungen am historischen Stadtbild werfen häufig Konflikte zwischen „Bewahrern“ und „Erneuerern“ auf. Während die einen dem möglichst originalgetreuen Erhalt der Substanz oberste Priorität einräumen, gilt das Interesse der anderen der Schaffung optimaler Nutzungspotenziale.
In großflächigen historischen Altstädten häufen sich derartige Konflikte und haben suboptimale Nutzungen zur Folge. Eine wichtige Aufgabe einer angepassten Entwicklung historischer Altstädte ist daher, die Bemühungen der denkmalgerechten Altstadtsanierung und einer strategisch ausgerichteten Stadterneuerung zu bündeln. Um eine positive wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu ermöglichen, gilt es, neue Ansätze für zukunftsfähige Strategien zu erproben und die hierbei gewonnenen Erfahrungen auszutauschen und zu verbreiten.

Ende März 2006 wurde das Projekt ADHOC (engl. für „Adapted Development of Historical Old Towns in Central and Eastern Europe“, übersetzt „angepasste Entwicklung historischer Altstädte in Mittel- und Osteuropa“) mit dem 4. Aufruf in das INTERREG IIIB CADSES -Programm der Europäischen Union aufgenommen. Im Rahmen des INTERREG IIIB-Programms fördert die Europäische Kommission die transnationale Zusammenarbeit der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und ihrer Städte und Regionen in der Raumentwicklung in größeren europäischen Räumen.
Seit 1996 unterstützt die Europäische Kommission im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative INTERREG II C (1996-1999) bzw. INTERREG III B (2000-2006) die Zusammenarbeit der Regionen auf dem Gebiet der Raumentwicklung über nationale Grenzen hinweg. Seit 2000 erfolgt diese Zusammenarbeit in zehn großen staatenübergreifenden Kooperationsräumen.
Raumentwicklung ist ein wichtiger Teil der europäischen Politik für nachhaltiges Wachstum und Beschäftigung. Um die wichtigen Ziele der Europäischen Union in

den Kernaufgaben Wirtschaft, Soziales und Umwelt zu erreichen, müssen regionale Unterschiede berücksichtigt werden und alle beteiligten Akteure, insbesondere die Regionen, Städte und Gemeinden noch stärker in den Prozess eingebunden werden. Die europäische Union unterstützt daher mit Mitteln aus dem Europäischen Fond für Regionalentwicklung die Zusammenarbeit der europäischen Staaten und ihrer Städte und Regionen in transnationalen Programmräumen. Durch intensive territoriale, wirtschaftliche und soziale Zusammenarbeit in gemeinsamen Projekten soll eine verstärkte räumliche Integration und Wettbewerbsfähigkeit der beteiligten Regionen erreicht werden. Die Umsetzung der transnationalen Kooperationsprogramme in Europa für den Zeitraum 2000 bis 2006 ist weit fortgeschritten. Die Mittel der Programme sind für transnationale Projekte gebunden. Zehntausende von Akteuren und Hunderte Städte und Regionen sind Teile staatenübergreifender Netzwerke geworden, haben im Verbund die europäische Raumentwicklung gefördert und bereiten gemeinsam neue Entwicklungsprojekte vor.

Die 13 Partnern des ADHOC-Projektes bilden die polnischen Städte Jelenia Góra, der Leadpartner des Projektes und Płock, aus der slowakischen Republik die Stadt Trnava die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten, die slowenische Stadt Ptuj, die kroatische Stadt Varazdin, sowie aus Deutschland die Städte Bautzen, Zittau, Bamberg und Ravensburg. Unterstützung erhielten diese Städte durch den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., das Sächsische Ministerium des Inneren sowie durch die wissenschaftliche Einrichtung der Universitäten Breslau und der Technischen Universität Kaiserslautern (EEIG).
Das Projekt läuft von April 2006 bis Februar 2008. Das Gesamtbudget beträgt 1.494,643,00 Mio. €. Dabei werden 935.550,25 € durch EFRE und 101.500,20 € durch CARDS kofinanziert. Durch das Bundesprogramm „Transnationale Kooperation“ kommen weitere 50.000,00 € an Finanzhilfen hinzu. Der restliche Betrag ist von den Projektpartnern aufzubringen. Die Stadt Ravensburg hat dabei ein Gesamtbudget von 118.694,00 € erhalten. Dies unterteilt sich in 7.279,00 € Bundesmittel sowie 59.347,00 EFRE-Fördermittel und einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von 52.068,00 €.

Im Projekt ADHOC sollten beispielhafte Wege für eine angepasste Entwicklung historischer Altstädte aufgezeigt werden, die auch auf andere Städte mit ähnlicher

Problemlage übertragbar sind. Voraussetzung für die Entwicklung praktikabler, innovativer Methoden und Lösungsansätze ist die Definition beispielhafter Problemräume bzw. Problemthemen für die historische Altstadt von Ravensburg und die anschließende Bestimmung strategischer Handlungsfelder bzw. Handlungsräume.
Die Partnerstädte haben jeweils beispielhafte Problemräume bzw. -themen in ihren historischen Altstädten gewählt. Für diese werden lokale Dialogprozesse u. a. mit Stadtverwaltung, Eigentümern, Investoren und Denkmalpflegern initiiert. Dabei gilt es bestehende Konflikte zu überwinden und gemeinsames strategisches Handeln zu befördern.

Die Stadt Ravensburg hat das Programm genutzt um das Thema Wohnen in der Altstadt für Familien und die verschiedenen Nutzungsansprüche gemeinsam mit den Bürgern aktiv anzugehen. Ziel der Stadt Ravensburg im Rahmen des ADHOC-Projektes ist die Wohnsituation in der Altstadt für Familien zu verbessern um eine langfristige Bindung der Familien an die Innen- und Altstadt zu erreichen. Aus diesem Grund wählte die Stadt Ravensburg für das ADHOC-Projekt den Arbeitstitel

„ADHOC - Wohnen für junge Familien mit Kindern in der Altstadt Ravensburg“.

Der vorliegende Ergebnisbericht der lokalen Aktivitäten des Interreg IIIB Projekts ADHOC fasst die im Projektzeitraum durchgeführten Maßnahmen zusammen und stellt die wichtigsten Projektergebnisse dar.
Der Bericht gliedert sich nach Aktivitäten bzw. Beteiligungsformen. Den Hauptteil bilden die Bestandsaufnahme, die Auswertung der Bewohner – und Eigentümerbefragung zur Wohnsituation in der Ravensburger Altstadt, die Auswertung des Altstadtspaziergangs mit Kindern und Jugendlichen sowie die Ergebnisse des Expertengesprächs und des Planungsworkshops mit Bürgern.
Der Bericht endet mit einem Ausblick auf die zukünftige Gestaltung der Prozesse, die sich aus den bisher erreichten Zielen ergeben können.

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgte eine Auswertung amtlicher Daten (u.a. aus dem Einwohnermeldewesen) sowie eine Erhebung von Gebäudenutzungen.
Die Daten wurden durch die Erhebung bei den Eigentümer mittels Fragebogen ergänzt. Ziel der Bestandsaufnahme im Rahmen der lokalen Aktivitäten zur Stärkung der Wohnfunktion für Familien in der historischen Altstadt Ravensburgs, war es bislang durch statistische Werte / Einwohnerdaten und Plandaten (GIS) nicht zu erfassende Angaben zu generieren, dazu zählen hinsichtlich der Gebäude u. a.:

- Nutzungen je Geschoss,
- Wohnungsgröße und Zimmeranzahl,
- Leerstand je Gebäude,
- Anzahl der Bewohner je Wohnung,
- Anzahl der Wohneinheiten,
- Wohneinheiten je Gebäude

Die gewonnen und aufbereiteten Daten wurde mit GIS-Daten verknüpft und anschließend in Plänen dargestellt. **Die Pläne sind als Anlagen im Anhang beigefügt**. Die Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

1. Gebäudenutzungen

Die Gebäudenutzungen für die Ravensburger Altstadt sind geschossweise analysiert und kartographisch dargestellt. Die Angaben über den Leerstand beziehen sich auf den Zeitpunkt der Untersuchung (September 2007).

Die Dominanz des Einzelhandels in der Altstadt in der Erdgeschossnutzung wird deutlich sichtbar. Bei den gastronomischen Betrieben ist keine Konzentration feststellbar.
Dienstleistungseinrichtungen und öffentliche Nutzungen sind ebenfalls über die gesamte Altstadt verteilt.

Dienstleistungsschwerpunkte finden sich entlang der Bachstraße und den Marienplatz sowie in der Kirch- und der Marktstraße. In den oberen Geschossen dominiert die Wohnfunktion.

Die Auswertung der Gebäudenutzung bestätigt die vielfältige Nutzungsmischung in der Ravensburger Altstadt, die sich zum einen in der Lebendigkeit und Vitalität der Stadt widerspiegelt, die aber auch der Ansatz für Konflikte in sich birgt. Trotzdem gilt es diese Nutzungsvielfalt und damit den urbanen Charakter der Altstadt zu erhalten.

2. Bewohnerdichte

Die graphische Darstellung der räumlichen Verteilung sowie der Bewohnerdichte, dargestellt durch die Anzahl der Bewohner je Gebäude, befindet sich im Anhang.

Die ergänzende nicht repräsentative Befragung von 40 Mietern in der Altstadt ergab eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75,5 m² bei knapp unter 3-Zimmern (2,92 Zimmer) und einer Wohnungsbelegung von 1,89 Personen.

3. Altersstruktur

Die Karten zur Altersstruktur zeigen die räumliche Verteilung der in der Tabelle aufgeführten Altersklassen in der Altstadt. Den größten Anteil mit 38% an der Bevölkerung hat die Altersklasse der 21- bis 40jährigen. 16,8% der Altstadtbewohner sind unter 21 Jahre, 20,6% der Bewohner sind über 61 Jahre.

Im Hinblick auf das Projektthema zeigt sich eine Lücke der 7–12jährigen. Die deutlich höhere Anzahl der jüngeren und älteren Kinder in der Altstadt legt die Vermutung nahe, dass Familien mit Kindern die Altstadt als Wohngebiet verlassen, wenn die

Kinder ins schulpflichtige Alter kommen. Aussagen der Bürger in den Veranstaltungen und durch die Befragungen unterstützen diese Vermutung.
Als Gründe dafür, dass der Wohnstandort Altstadt nicht gewählt wurde, wurden die Wohnungsgrößen und das mangelnde Angebot an Bewegungsflächen für Kinder in der Altstadt genannt. Die Kinder können sich nicht unbeaufsichtigt in der Stadt selbstständig bewegen. Diesen Freiraum können die Eltern ihren Kindern nach ihrer eigenen Einschätzung besser außerhalb der Stadt gewähren. Dies spiegelt sich auch in der Befragung wieder, die in den Referenzgebieten im Neubaugebiet Bavendorf-Bremhag sowie im Bartl-Gelände durchgeführt wurde. So ist für etwa ein Drittel der Befragten in Bavendorf-Bremhag und 10% der Befragten im Bartl-Gelände Spielmöglichkeiten für Kinder ein wichtiger Faktor bei der Wohnstandortwahl.

Den Anstieg bei der Altersklasse der 13- bis 20jährigen kann dadurch erklärt werden, dass in dieser Altersklasse auch Auszubildende und Studierende dazu gehören. In dieser Lebensphase wird die Altstadt wieder als Wohnstandort gewählt.

Tabelle 1: Altersstruktur

Altersklasse	Anzahl der Personen	Angaben in Prozent
0 - 6 Jahre	180	7,2%
7 – 12 Jahre	66	2,6%
13 – 20 Jahre	176	7%
21 – 40 Jahre	953	38%
41 – 60 Jahre	618	24,6%
über 61	517	20,6%

Auftaktveranstaltung

Als Auftaktveranstaltung hat die Stadt Ravensburg zu einer Bürgerversammlung am 04.Juli 2007 eingeladen. Bei der gut besuchten Bürgerversammlung im Kornhaussaal wurde das lokale Projektthema sowie die vorgesehenen Aktivitäten vorgestellt und über die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger informiert.
In der Diskussion konnten die Teilnehmer ihre Sicht bezüglich der Wohnsituation in der Altstadt darstellen. Die Nutzungsvielfalt wurde von den Teilnehmern als wichtiger Faktor der Wohnqualität angesehen. Die Vorteile des Lebens junger Familien in der Altstadt wurden vor allem von der Nutzungsvielfalt und der Nähe zum Bahnhof gesehen. Dies ist insbesondere für Pendler attraktiv.
Diese Nutzungsvielfalt wird aber immer mehr zu Lasten der Bewohner eingeengt. Als Beispiel wurde die Situation in der Schulgasse / Klostergasse angegeben. Dort gibt es zwar einen grünen Innenhof, aber der Handel gewinnt die Oberhand. Die Stadt wird zum Eingreifen aufgefordert und soll die Bürger vor den negativen Auswirkungen des Gewerbes schützen.

Das Wohnungsangebot, der Leerstand und die oftmals zu geringe Wohnungsgröße stellen zentrale Probleme in der Altstadt dar. Die Wohnungen sind nur bedingt familiengerecht. Es fehlen große, z. B. Vier-Zimmer-Wohnungen. Der Bestand an Wohnungen und Häusern ist entweder nicht finanzierbar oder modernisierungsbedürftig. Als Folge dessen sind die Familien in der Innenstadt meist gut situiert. Aufgrund der Stadtstruktur gibt es wenige Wohnungen mit privaten Freiräumen für Kinder, d. h. Gärten sind kaum vorhanden; diese sind vornehmlich in der Unterstadt.

Die Stellplatzsituation wird ebenfalls problematisiert, insbesondere für Familien mit ein bis zwei PKW bzw. großem PKW stellt sich die Anfahrbarkeit der Wohnung schwierig dar.

Für Fahrräder ergeben sich Probleme aufgrund der fehlenden Abstellmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der Gebäude. Es wird die Aufstellung von „Fahrradhäuschen“ angeregt.

Auch das Thema „Erweiterung der Fußgängerzone Kirchstraße / Marienplatz“ wurde diskutiert. Die Teilnehmer forderten eine entsprechende Ausweitung der vorhandenen Fußgängerzone.

Befragungen

Die Befragungen wurden auf verschiedene Zielgruppen abgestellt. Alle 730 Grundstücks- und Wohnungseigentümern der Altstadt erhielten einen Fragebogen zugesandt. Mit der Eigentümerbefragung konnte die Stadt Informationen zur Wohnsituation, den Gebäuden und der Bewohnerstruktur in der Altstadt gewinnen. Neben einer Erhebung der Gebäudenutzung (siehe Seite 6) in der Altstadt wurden die Anzahl der Geschosse, der Wohnungen und deren Größe erfragt. Die Rücklaufquote der schriftlichen Befragung lag etwa bei 25% der Eigentümer (179 Fragebögen).

Zusätzlich wurde eine nicht repräsentative Erhebung in Form persönlicher Interviews von 40 Haushalten in der Ravensburger Altstadt durchgeführt. In den Interviews konnten tiefergehende Informationen hinsichtlich der Wohnzufriedenheit und der Qualität des Wohnumfeldes gewonnen werden. Darüber hinaus sollten im Rahmen der Befragung subjektive Einschätzungen erhoben werden wie beispielsweise:

- Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Innenstadt
- Mängel, Missstände im Zusammenhang mit dem Wohnstandort Innenstadt
- Störfaktoren
- Chancen für das Wohnen in der Innenstadt
- Wünsche und Anforderungsprofil an den Wohnstandort Innenstadt
- Sonstige subjektive Wertungen zum Standort Innenstadt
- Geplante zukünftige Gestaltung der Gebäude (Verkauf, Modernisierung, Umnutzung, etc.)

Diese subjektiven Einschätzungen ergänzten die „objektive Datenerhebung“ der Bestandsaufnahme sehr gut.
Von zentraler Bedeutung waren ferner Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse der Altstadtbewohner. So wurde unter anderem abgefragt, was in der Altstadt in den verschiedensten Bereichen verbessert werden sollte, beispielsweise in den Bereichen Kultur, Grün- und Freiflächen, Kinder und Jugendliche oder Verkehr.

Um Gründe zu erfahren, weshalb Bewohner bevorzugt am Stadtrand leben und welche Vor- und Nachteile sich hierbei für diese ergeben, wurden zusätzliche

persönliche Interviews mit jeweils 20 Bewohnern in zwei Referenzgebieten, Bavendorf-Bremhag und Bartl-Gelände, durchgeführt. Dabei wurden sie auch nach ihrer Einschätzung zum Wohnstandort Altstadt befragt und ob sie sich vorstellen könnten dort zu leben.

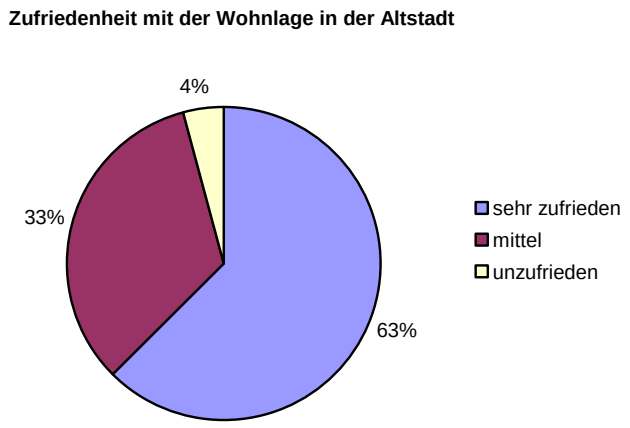
Alle Befragten des Neubaugebietes Bremhag haben Kinder, bei 95 % ist mindestens ein Kind noch unter 12 Jahre alt. Sie leben in Wohnungen bzw. Häusern mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m². Als privaten Freibereich haben die Befragten mindestens einen Balkon, ca. 85 % besitzen jedoch einen Garten.

Im Referenzgebiet Bartl-Gelände gibt es einen größeren Bereich mit Geschosswohnungsbau. Es werden verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnvarianten angeboten, zum einen Wohnungen im Geschosswohnungsbau und zum anderen Reihenhäuser. Die Wohnfläche reicht dabei von ca. 40 m² im Einzimmerapartment bis hin zu ca. 130 m² im Reihenhaus. Deshalb leben in diesem Gebiet nicht nur junge Familien mit Kindern, sondern auch ältere Menschen und Studenten. Etwa 60 % der Befragten haben Kinder. Als privaten Freibereich haben die Befragten mindestens einen Balkon, zu den Reihenhäusern gehört jeweils ein kleiner Garten.

Eigentümerbefragung

1. Zufriedenheit

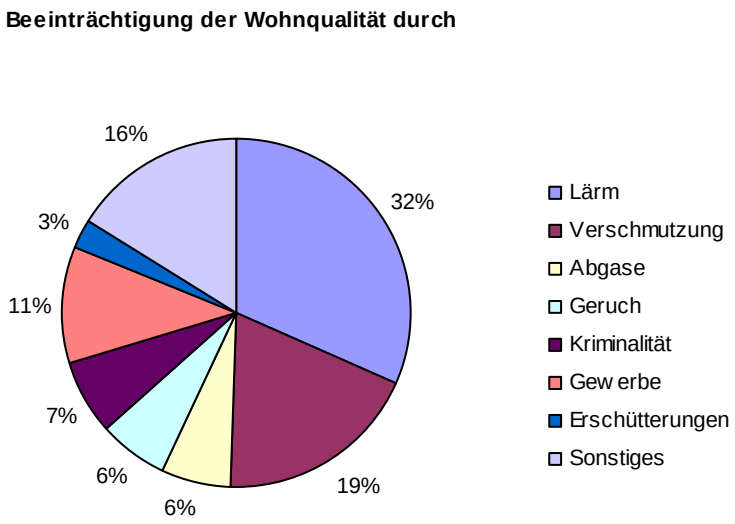
Im Rahmen der Befragung konnte festgestellt werden, dass ein Großteil der Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist. Insbesondere die Generation 50plus betont die Vorteile des Wohnens in zentraler Lage mit der Nähe beispielsweise zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Gesundheitsvorsorge und Verwaltung, der Kultur und Bildung.



Jedoch fühlt sich ein Großteil der Eigentümer (72,2 %) in der Qualität des Wohnstandorts beeinträchtigt.

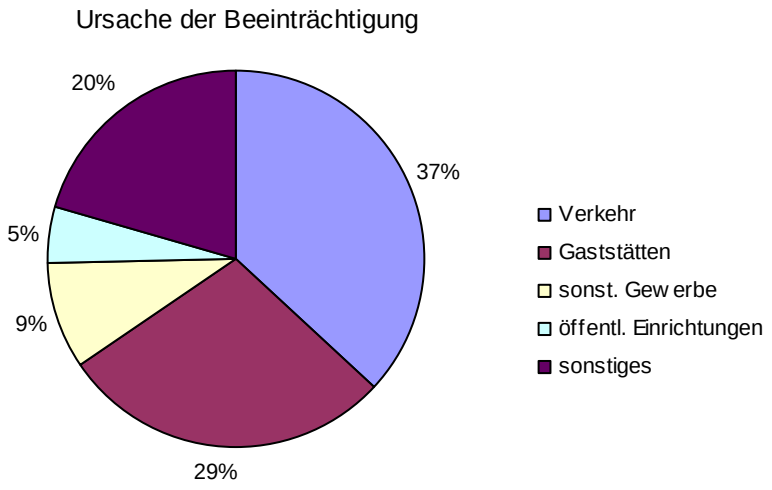
2. Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigungen werden dabei insbesondere durch Lärm (32,2 %), Verschmutzungen im öffentlichen Raum sowie an privaten Gebäuden (18,8 %), Gewerbe (10,3 %) und Sonstiges (15,3 %), was nicht weiter spezifiziert wurde, hervorgerufen.



Als Hauptursache für Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der Ravensburger Altstadt nennen die Befragten insbesondere lärmverursachende Quellen wie etwa den Verkehr, die zahlreichen Events, aber auch Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. Einige Bewohner fühlen sich auch durch die Raucher, die seit August 2007 während der Öffnungszeiten bis spät in der Nacht vor den Gastronomiebetrieben zum

Rauchen im Freien stehen sowie durch Gaststättenbesucher, die sich auf den Heimweg machen als auch durch laute Musik gestört.



Um die Beeinträchtigungen der Befragten möglichst umfassend erheben zu können, wurde im Fragebogen dazu aufgefordert, neben den vorgegebenen Möglichkeiten weitere Anmerkungen zu machen. Dies wurde von den Befragten gerne angenommen. Die Anmerkungen wurden nach Bereichen zusammengefasst, die Anzahl der Mehrfachnennungen steht in Klammern. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen äußerten sich die Eigentümer wie folgt:

Verkehr:

- Zu hohe Fahrgeschwindigkeit der Pkw
- Zu wenig Parkmöglichkeiten (15)
- Anlieferung und Erreichbarkeit
- Unerlaubtes Parken vor Garagen
- Fehlende Abstelleinrichtungen für Fahrräder

Gastronomie:

- Unangenehme Gerüche von Gastronomiebetrieben

Lärm:

- Lärm der Gastronomie, insbesondere durch Raucher vor der Tür und Musik (6)
- Lärmende Jugendliche (nachts), schreiende Kinder (5)
- Lärm durch Passanten (9)
- Lärm durch Verkehr (Motorräder, Autoradio) (4)
- Klimaanlagen (8)
- Zahlreiche Events (Großbeschallung) (7)
- Ständige Sanierungen und Bautätigkeiten (2)

Verunreinigungen / Beschädigungen:

- Ständige Sanierungen und Bautätigkeiten (2)
- Taubenplage (4)
- Vandalismus (6)

3. Verbesserungsvorschläge

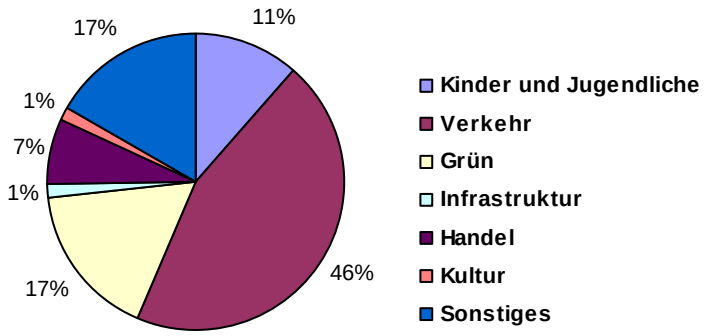
Um zukünftige Planungen mit den Vorstellungen der Bewohner abgleichen zu können, erfolgte in einem weiteren Teil der Befragung die Frage nach den Vorschlägen, Ideen und Wünschen zur weiteren Gestaltung der Altstadt.

Knapp 60 % der befragten Eigentümer halten die Altstadt, trotz der bereits als gut zu bezeichnenden Situation, weiterhin für verbesserungswürdig. 20 % sagten, dass keine Verbesserungen notwendig sind. Die restlichen gut 20 % äußerten hierzu keine Meinung.

Als verbesserungswürdig kristallisieren sich in der Befragung insbesondere drei Bereiche heraus:

- die verkehrliche Situation mit 46 % der Nennungen,
- Grün- und Freiflächen mit 17% sowie Angebote für Kinder und
- Jugendliche mit 11%.

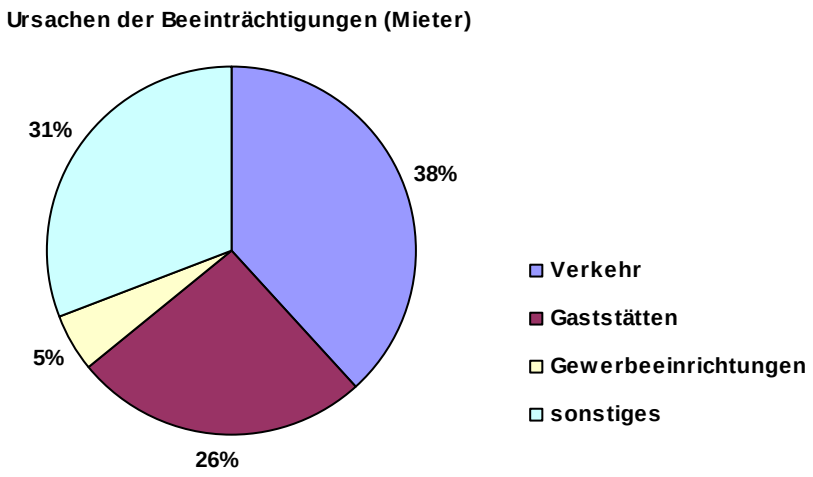
Welche Bereiche halten Sie für Verbesserungswürdig?



Bewohnerinterviews Altstadt und in Referenzgebieten

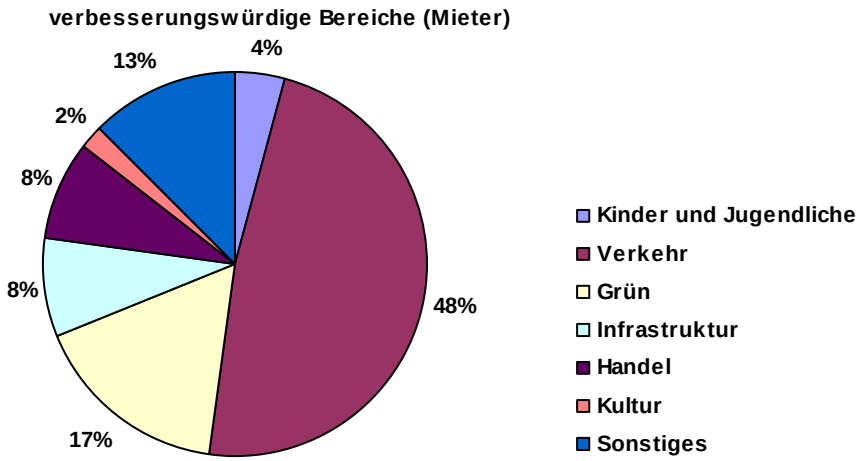
Parallel zur Fragebogenaktion erfolgte die zufällige, nicht repräsentative Befragung von vierzig Mietern in der Altstadt. Für diese wird ein mit dem Fragebogen der Eigentümer vergleichbarer Fragenkatalog erarbeitet (siehe Anhang).
Diesen Bewohnerinterviews werden die Ergebnisse der ebenfalls zufälligen, nicht repräsentativen Befragung von je zwanzig Bewohnern in den Referenzgebieten Bavendorf-Bremag und Bartl-Gelände gegenübergestellt.

Rund ein Drittel der befragten Bewohner in der Altstadt sind mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Die verbleibenden 70 % sind hingegen der Meinung, dass die Qualität ihrer Wohnung beeinträchtigt wird. Knapp die Hälfte der Befragten nennt dabei Lärm (47,2 %) als Beeinträchtigung, gefolgt von Gewerbebetrieben (17,0 %) und Verschmutzung (11,1 %).
Als Ursachen für Beeinträchtigungen sehen die Mieter vor allem Verkehr (38%), Gaststätten (26%) und Gewerbeeinrichtungen (5%) weitere Aussagen ließen sich unter Sonstiges zusammenfassen.



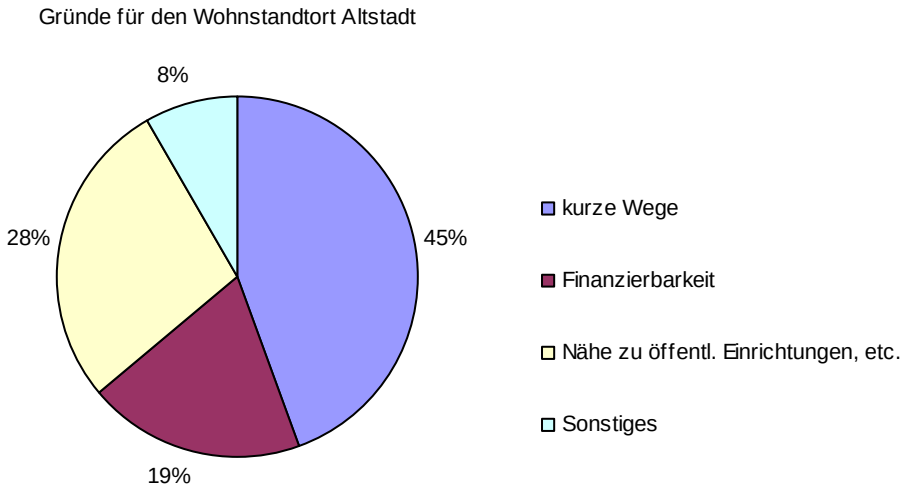
Auch in der Stadtrandlage in Bavendorf-Bremag fühlen sich die Bewohner in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt. 45 % der Befragten fühlen sich beispielsweise durch Lärm – hier überwiegend Verkehrslärm – sowie durch Gerüche der benachbarten Landwirtschaft gestört.
In der Wohnlage Bartl-Gelände fühlen sich sogar 82,4 % der Befragten beeinträchtigt. Mit 93 % der Nennungen ist der Lärm die am häufigsten genannte Ursache. Dieser rührt trotz Lärmschutzwand insbesondere vom Verkehr auf der Wangener Straße her.

In der Befragung sehen die zufällig ausgewählten Bewohner der Altstadt vor allem die Bereiche Verkehr und Grünflächen mit zusammen 65% als verbesserungswürdig an.



Am Wohnstandort Altstadt schätzen knapp drei Viertel der Altstadtbewohner vor allem die kurzen Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen.

Die Vorteile des Wohnens in der Altstadt werden auch in den Referenzgebieten gesehen. So schätzen über ein Viertel der Befragten in den Referenzgebieten vor allem die zentrale Lage sowie die Vielfalt und Lebendigkeit des innerstädtischen Angebotes. 40 % beurteilen die kurzen Wege in der Altstadt und die Nähe zu Geschäften, öffentlicher Verwaltung, Kultur- und Bildungseinrichtungen als positiv.



Für ein Fünftel der Befragten Altstadtbewohner war auch die Finanzierbarkeit des Wohnraums ein Grund für den Wohnstandort in der Altstadt.
In den Referenzgebieten spielte die Finanzierbarkeit des Wohnraums ebenfalls eine bedeutende Rolle bei der Wohnstandortwahl (35% Bremhag und 26% Bartl-Gelände).
Die verkehrliche Anbindung zur Altstadt Ravensburgs wurde von einem Drittel der Befragten in Bremhag und einem Viertel von Befragten des Bartl-Geländes als wichtiges Kriterium bei der Wohnstandortwahl genannt.

Für gut 10 % der Befragten im Bartl-Gelände und 30% der Befragten im Bremhag sind die Bedürfnisse ihrer Kinder mit ausschlaggebend für die Wahl des Wohnstandortes. So ist auch hier genügend privater wie öffentlicher Freiraum zum Spielen und eine relativ sichere Umgebung wichtig. Knapp ein Drittel der Eltern beurteilt es positiv, ihre Kinder beim Spielen nicht ständig beaufsichtigen zu müssen, wenn diese direkt vor der Tür im Freien spielen.
Entsprechend der Aussagen der Befragten im Bartl-Gelände fördert der Wohnstandort auch die Selbständigkeit älterer Kinder, da diese eine Vielzahl ihrer Freizeitaktivitäten aufgrund der Nähe zur Altstadt selbständig erreichen können und nicht auf die Fahrdienste ihrer Eltern angewiesen sind.

In den Befragungen wurde deutlich, dass vor allem mangelnde private und öffentliche Grün- und Freiflächen sowie der Erreichbarkeit der Wohnung mit dem Pkw bei den Befragten als Hauptkritikpunkte des Wohnens in der Altstadt sind.

Gerade Familien mit Kindern befürchten beim Wohnstandort Altstadt zu wenige Frei- und Erlebnisräume für ihre Kinder.
Dennoch hält auch die Hälfte der Befragten in den Referenzgebieten die Altstadt für eine Alternative bei der Wohnstandortwahl. Aus ihrer Sicht hat dies insbesondere hinsichtlich des Angebots an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Gesundheitsvorsorge und der Bildung und Kultur entscheidende Vorteile. Die Möglichkeit eines Lebens ohne Pkw wird von 13 % der Interviewten als Vorteil des Wohnstandortes Altstadt gewertet. Dies haben insbesondere ältere Befragte in den Referenzgebieten hervorgehoben.

Als ausschlaggebendes Kriterium für die Standortwahl lässt sich die Finanzierbarkeit des Wohnraums erkennen, gefolgt bei jungen Familien von der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kinder, dem Vorhandensein privater Freiflächen und der verkehrlichen Situation, insbesondere hinsichtlich privater Pkw-Stellplätze, aber auch des Verkehrslärms.
Basierend auf diesen Kriterien der Standortwahl können nun zentrale Bereiche definiert werden, die stimmig sein müssen, damit ein Gebiet als Wohnstandort in Frage kommt. Je nach Bevölkerungsgruppe variieren diese Kriterien. In Verbindung mit den Befragungen wurden daraus einzelne Handlungsfelder für den Wohnstandort Altstadt abgeleitet.

1. Finanzierbarkeit des Wohnraums

Die Befragung hat ergeben, dass für eine Vielzahl der Bevölkerungsgruppen die Finanzierbarkeit der Wohnung eine zentrale Rolle spielt, so beispielsweise für Studenten und Senioren, insbesondere aber auch für Familien. Oft sind dabei die vorhandenen Ansprüche und Bedürfnisse nicht mit dem Angebot und dem Preisniveau in zentraler Lage zu vereinbaren. Entsprechend weichen die Bevölkerungsgruppen auf andere Standorte aus.

2. Angebote für Kinder und Jugendliche

Bei der Standortwahl achten Familien insbesondere auch darauf, dass die Bedürfnisse ihrer Kinder nach Möglichkeit im direkten Wohnumfeld erfüllt werden. Dabei hat nach Aussage der befragen Familien ein Wohnstandort in peripherer Lage entscheidende Vorteile, da Kindern hier deutlich mehr Freiräume hinsichtlich privater und öffentlicher Freiflächen geboten werden können.

Hinzu kommt, dass sich in neu entstehenden Wohngebieten meist Bevölkerungsgruppen mit ähnlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Alter oder Kinder, und Bedürfnissen, wie etwa ein privater Garten oder verkehrsberuhigte Umgebung, zusammen finden. Aufgrund dieser gemeinsamen Basis ergeben sich dann meist weitere Synergieeffekte. Diese Vorteile sind an einem Standort der kein reines Wohngebiet mit einer homogenen Bevölkerung ist, nicht immer direkt gegeben.

Von den interviewten, in der Altstadt lebenden Familien planen einige einen Umzug in Stadtrandlagen. Dies betrifft insbesondere Familien mit Kindern im Alter zwischen 4 und 12 Jahren, da deren Bewegungsradius sich noch auf die häusliche Umgebung bezieht. Nach Aussage der befragten Eltern wird diese Altersgruppe im Altstadtbereich nur ungern zum Spielen alleine nach draußen gelassen, da nach Ansicht der Eltern hier zahlreiche Gefahren lauern, die Kinder dieses Alters noch nicht einschätzen können.

3. Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Situation insbesondere die unproblematische Anfahrbarkeit der Wohnung spielt für die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort eine entscheidende Rolle für die Bewohner der Altstadt. Die Anfahrbarkeit der Wohnungen ist meist schwer.

Für die Bewohner der Altstadt kommt dabei hauptsächlich die Parkraumsituation zu Tragen. Die Bewohner hätten dabei gerne die Möglichkeit ihre Gebäude zum Be- und Entladen anfahren bzw. bevorzugt in der Altstadt parken zu können. Diese angespannte Situation ist auch bei der außerhalb lebenden Bevölkerung bekannt, weshalb für einige aufgrund dieser Gegebenheit der Wohnstandort Altstadt nicht in Frage kommt.

Auch der Verkehr als Lärmquelle spielt eine Rolle. Durch in der Innenstadt verkehrenden Privat-Pkws, insbesondere wenn diese mit lauter Musik mehrmals den Wohnstandort passieren, fühlen sich einige der interviewten Bewohner gestört. Nur wenige erwähnen den durch die Altstadt führenden Busverkehr als störend. Verkehrslärm ist jedoch nicht ein spezifisches Problem der Altstadt. Auch in den Referenzgebieten fühlt sich ein Grossteil der Befragten dadurch beeinträchtigt.

4. Grün- und Freiflächen

Das Angebot an Grün- und Freiflächen spielt für einen Großteil der Befragten eine zentrale Rolle. Hauptsächlich die Befragten in den Referenzgebieten schätzen ihren Garten, manche könne sich nicht vorstellen darauf zu verzichten.

Aufgrund der historischen Ausgangslage fehlt es in den Altstädten häufig an privaten, aber auch an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die Erhöhung des Freiflächenanteils wird deshalb von vielen Altstadtbewohner gewünscht.

Mit der Verbesserung des Angebots an Grün- und Freiflächen und einer entsprechenden Gestaltung der Vorhandenen kann die Wohnumfeldqualität der Altstadt deutlich erhöht werden. Dabei muss es sich nicht unbedingt um einen Park handeln, ein belebter, weitgehend verkehrsfreier Stadtplatz kann ebenso zielführend sein. Bei der Gestaltung der Flächen sollte auf multifunktionale Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber für Kinder geachtet werden. Dies kann dazu beitragen, dass sich auch Familien vermehrt mit der Wohnstandortwahl Altstadt auseinandersetzen.

5. Bewertung der Ergebnisse

Aus den persönlich geführten Interviews mit Altstadtbewohnern und den Bewohnern in den Referenzgebieten Bavendorf-Bremhag und des Bartl-Geländes lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

Soll die Altstadt als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen, so sind finanzierbare Angebote zu schaffen. Dabei sollte jedoch nicht ausschließlich auf Finanzierbarkeit geachtet werden, sondern auch auf individuelle und innovative Wohnformen, die den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner entsprechen.

Des Weiteren ist es für eine Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort für Familien notwendig insbesondere Angebote für Kinder im Alter zwischen 4 und 12 Jahren zu schaffen. Hierbei gilt es beispielsweise über die Gestaltung relativ gefahrenfreier Spielbereiche in direkter Lage zur Altstadt nachzudenken. Die Umgestaltung des Hirschgrabens oder auch die verkehrsfreie. -arme Gestaltung innerstädtischer Plätze, wie etwa des Gespinstmarktes, würden sich hier anbieten.

Hinsichtlich der Anfahrbarkeit der Wohnung gilt es Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wie beispielsweise die Einführung einer Zufahrtsgenehmigung zum Be- und Entladen für Bewohner oder auch eines erweiterten Anwohnerparkausweises.

Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der Verkehr in der Fußgängerzone nicht überhand nimmt. Ferner gilt es über einen Ausbau des Car-Sharing-Angebotes mit Erhöhung der Standortzahlen nachzudenken.

Schülerbefragung der Humpis- Schule

Eine weitere Befragung wurde von einer Klasse der Humpis-Schule im Rahmen des BOA- Unterrichts durchgeführt[1]. In dieser umfangreichen Befragung wurden insgesamt 1.014 Jugendliche befragt, davon sind 982 zwischen 15 und 21 Jahre sowie 32 Schüler über 21 Jahre. Aus der Ravensburger Innenstadt kommen etwa 15% der Befragten, ca. 35% kommen aus Ravensburg und die Hälfte kommt von außerhalb.

Die befragten Jugendlichen aus Ravensburg beurteilen die Einkaufssituation in der Stadt und die Freizeitangebote als verbesserungswürdig. Im Vergleich zu ihren Altersgenossen aus den umliegenden Ortsteilen zeigt sich jedoch, dass die Jugendlichen aus Ravensburg zufriedener mit diesem Angebot sind. Umgekehrt verhält es sich bei der Beurteilung der vorhandenen Grünflächen. Dort sehen die befragten Ravensburger mehr Verbesserungsbedarf als ihre Altersgenossen aus dem Umland.

Ihre persönliche Wohnsituation beurteilen die Ravensburger Jugendlichen positiver (87%) als die Befragten aus den zu Ravensburg gehörenden Gemeinden und den von außerhalb. Insgesamt wird die Altstadt etwa von über der Hälfte der Befragten als Wohnstandort in Betracht gezogen.

Von den angebotenen Freizeitveranstaltungen besuchen die Jugendlichen hauptsächlich das Kino, gastronomische Einrichtungen sowie Diskotheken und Clubs, die Eissporthalle, Sportvereine sowie Parks- und Grünanlagen in der Stadt.

Die Hälfte der Befragten hält die Stadt für Sicher. Vor allem wegen „Pöbeleien“ in der Innenstadt und aufgrund von Berichten aus dem Bekanntenkreis fühlen sich einige der Befragten in der Altstadt Ravensburgs unsicher.

[1] BOA steht für "berufsorientierte Anwendungen und Projekte".

Altstadtrundgang mit Kindern und Jugendlichen

Am 06.09.2007 führten die Stadt Ravensburg in Zusammenarbeit mit der für Projektsteuerung des ADHOC-Projektes beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH einen Altstadtrundgang speziell für Kinder und Jugendliche durch. Durch diese Aktion für Kinder und Jugendliche soll die Sicht auf die Stadt aus einem anderen Blickwinkel eröffnet werden. Am Altstadtrundgang haben 11 Kinder mit 4 Elternteilen und 2 weitere Interessierte teilgenommen.
Beim Rundgang hatten die Kinder und Jugendlichen im Alter von 8 bis 15 Jahren die Möglichkeit, direkt vor Ort in ihrem Lebensumfeld Vertretern des Amtes für Stadtsanierung und Projektsteuerung und der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu zeigen, wo sie sich gerne aufhalten und was sie an diesen Plätzen sowie an der Ravensburger Altstadt insgesamt gut finden bzw. was aus ihrer Sicht verbessert werden sollte.

Viel Freude bereiten den Kindern und Jugendlichen demnach die über die gesamte Altstadt verteilten Spielgeräte und der freigelegte Bachlauf in der Bachstraße. Aber auch die Spielplätze im Hirschgraben und am Gänsbühl werden gerne genutzt. Lediglich den Älteren fehlt ein Bolzplatz. Insbesondere wurde vorgebracht, dass die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Gebiet ausgebaut werden sollten. Die Jugendlichen wünschen sich einen Bolzballplatz sowie interessantere Spielgeräte auf den vorhandenen Spielplätzen.

Folgende Ideen und Wünsche äußerten die Kinder an den jeweils besuchten Stationen:

<u>Gespinstmarkt</u>

Die Kinder forderten, das Wasser im Bereich des Gespinstmarktes zugänglich und erlebbar zu machen. Es sollten Brunnen und Wasserläufe zum Plantschen und Spielen errichtet werden und Bäume gepflanzt werden. Die Kinder würden die Autos entfernen und den Platz zur Spielstraße oder reinen Fußgängerzone umwandeln.

<u>Spielplatz am Gänsbühl</u>

Der Spielplatz ist hauptsächlich für Kleinkinder geeignet, Fußballspielen ist nicht erlaubt. Gelegentlich stören sich Anwohner am Kinderlärm.

Die anwesenden Eltern halten Spielmöglichkeiten für kleine und größere Kinder für wünschenswert. Zudem sollte der Spielplatz eingezäunt werden, damit Tieren der Zugang erschwert wird.
Vorgeschlagen wurden eine Kletterpyramide, ein Baumhaus sowie die Einrichtung von Basketballkörben für ältere Kinder. Die Kleinen wünschten sich eine Nestschaukel wie auf dem Spielplatz bei der Feuerwehr und die Ausstattung des Sandkastens mit einem Wasserspiel.

Marienplatz

Bei den anwesenden Kindern kommt die vorhandene Wippe gut an. Besser wären jedoch zwei oder mehr Spielgeräte, damit wäre Platz für Kinder attraktiver wird. Die Spielfläche sollte besser gegen den Verkehr abgegrenzt werden, beispielsweise durch Pflanztröge oder ein Rankgerüst mit Grünpflanzen.

Bachstraße

Den Kindern fahren in der Bachstraße zu viele Busse.
Die Halbkugel ist ein absoluter Anziehungspunkt für Kinder, vielleicht könnte eine gleiche Kugel an anderer Stelle nochmals aufgestellt werden.

Hirschgraben

Der Hirschgraben sollte nicht nur für Mittagspäusler, sondern auch für Kinder als Treffpunkt gestalten werden. Der Bereich könnte ggf. von beiden Gruppen genutzt werden, von Erwachsenen während der Mittagspause, von Kindern am Nachmittag und wiederum am Abend von Erwachsenen (z. B. zum Boulespielen).
Die anwesenden Kinder waren sehr erfinderisch in ihren Vorschlägen. Folgende Spielgeräte wurden als mögliche Varianten von den Kindern vorgeschlagen:

- Kletterwand am Turm oder Mauer
- Schaukel, ggf. Nestschaukel
- Bolzplatz mit Toren/ Basketballkorb
- Seil zum Balancieren
- Picknicktische und Bänke
- Eine „unendlich lange Bank“

Sonstige Anmerkungen

Die Kinder dürfen in der Innenstadt oft nicht alleine zum Spielen nach draußen, da dies den Eltern als zu gefährlich erscheint. Als gut wurde insbesondere der Spielplatz „Fischerwiese“ (Ziegelstraße) hervorgehoben, da dieser für große und kleine Kinder geeignet ist. Als positiv wurde bewertet, dass dieser eingezäunt ist. Dies gilt auch für den Kleinkinderspielplatz an der Kuppelnau-Schule.

Problematisch ist, dass die Kinder im Bereich der Altstadt allgemein relativ wenig Platz zum Rennen, Lärmen und Toben haben. Oftmals fühlen sich auch Anwohner durch Kindergeschrei belästigt.

Spielstraßen werden als schlechtes Element der Verkehrsberuhigung angesehen, da Kinder die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer nicht einschätzen können. Nach Meinung der Eltern stellen insbesondere Fahrradfahrer eine Gefahr für Kinder dar.

Expertengespräch

Der Einladung zum Expertengespräch in den großen Sitzungssaal des Rathauses am 5. November 2007 folgten 25 Teilnehmer. Moderiert wurde der Abend von Herrn Adler von der Schwäbischen Zeitung gewonnen werden. Das Expertengespräch wurde vor dem Planungsworkshop der Bürger terminiert, um die Ergebnisse als Arbeitsgrundlage zu verwenden. Eingeladen wurden unter anderem Experten aus den folgenden Einrichtungen:

- Wirtschaftsforum Ravensburg
- Leiter der Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld der Altstadt
- Vertreter von Wohnungsbauunternehmen
- Vertreter von Seniorenanlagen, z. B. Mehrgenerationenhaus am Gänsbühl
- Vertreter des Altstadtforums (waren nicht anwesend)
- Elternbeiräte aus Kindergarten und Schulen

Es wurde eingebracht, dass Kinder neben angelegten Spielplätzen auch Bewegungsmöglichkeiten und niederschwellige Kontaktangebote in ihrer direkten Wohnumgebung haben sollten. Dieser öffentliche Raum, in dem sich Kinder sicher bewegen können, lässt Ihnen Raum für Kreativität. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass umgestaltete Bewegungsräume für Kinder auch von Kindern unterschiedlicher Altersklassen benutzt werden können. Gerade für ältere Kinder zwischen 12 und 17 gibt es kaum Treffpunkte in der Altstadt.

Aufgrund der nicht vermehrbaren Flächen in der Altstadt, wurde eine Flächenumwidmung, ohne diese Flächen konkret zu verorten, angeregt. Lediglich bei der Umgestaltung des Hirschgrabens zu einem Spiel- und Bewegungsplatz wurden die Teilnehmer konkret.

Das Thema Sicherheit spielt für Familien, die in der Altstadt wohnen in zweierlei Hinsicht eine bedeutende Rolle. Zum einen das Thema der Verkehrssicherheit, hier wurde besonders auf die Befahrung der Fußgängerzone hingewiesen und zum anderen das Thema Sicherheit im Zusammenhang mit kriminellen Delikten (alkoholisierte Jugendliche, Gewalt im öffentlichen Raum).

Ein weiteres wichtiges Thema im Expertengespräch war die Wohnungssituation für Familien mit Kindern in der Altstadt. Immer wieder wurde darauf hingewiesen, dass bezahlbarer Wohnraum von der Zielgruppe junge Familien am dringendsten benötigt wird. Daneben wurde aber auch auf die zum Teil für heutige Ansprüche ungenügenden Wohnungszuschnitte der Altbauten hingewiesen. Gerade für Familien mit mehr als zwei Kindern gibt es zu wenig große Wohnungen im Bestand. Von Seiten der Stadt wurde jedoch auf die geringen Einflussmöglichkeiten im Hinblick auf die Wohnungsversorgung in der Altstadt hingewiesen. Die Stadt sieht vor allem Handlungsspielraum in der Wohnumfeldgestaltung.

Als ein möglicher Ansatzpunkt zum Umgang mit der Wohnungsmarktsituation wurde die Initiierung eines Wohnungstauschmarktes angeregt. Dabei könnten allein stehende ältere Menschen, die sich wohnflächenmäßig verkleinern wollen, bei ihrer Suche nach kleineren Wohnungen von der Verwaltung unterstützt werden.
Neben Wohnungstauschbörsen wurden konkret die Vorschläge von Mehrgenerationenhäusern in die Diskussion eingebracht. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung wurde von den Beteiligten unterstrichen, dass eine lebendige Innenstadt für alle Generationen ein lebenswerter Wohnraum sein muss.
Stadt als attraktiver Lebens- und Wohnraum für alle Generationen spricht nicht nur junge Familien sondern Familien allgemein, also auch mit jugendlichen Kindern, an. Dabei wurde ebenso unterstrichen, dass die Zielgruppe der Familien in den lokalen ADHOC Aktivitäten keine Ausgrenzung der älteren Bewohner darstellt.

Auch das Thema Lärm wurde im Expertengespräch aufgegriffen. Dabei wurden neben dem Verkehrslärm hauptsächlich zu laute Klimaanlagen von Gewerbetrieben als Lärmquelle ausgemacht.

Planungsworkshop

Die Stadt hat am Samstagnachmittag, dem 24.11.2007 ihre Bürger zu einem Planungsworkshop in das Rathaus eingeladen. Es erschienen Bewohner der Altstadt, die dort zum Teil schon seit vielen Jahren leben. Die sich eingefundene Gruppe hat sich engagiert am Workshop beteiligt. Als Arbeitsgrundlage für die Diskussion der Ziele und die Erarbeitung von Maßnahmevorschlägen dienten die bis zu diesem Zeitpunkt im Projekt erarbeiteten Erkenntnisse.

Aus den bisherigen Projektergebnissen (u.a. Befragungen, Expertengespräch und Altstadtrundgang mit Kindern sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisses des Projekts „Genderplanning“) wurden die Problembereiche

- **Frei- und Bewegungsflächen,**
- **Erreichbarkeit und**
- **Lärm**

ausgewählt und bearbeitet. In der Diskussion wurde deutlich, dass die Themen eng zusammenhängen und nicht immer klar voneinander abzugrenzen sind.

Freiflächen

Im Themenfeld Frei- und Bewegungsflächen wurden die Handlungsfelder

- Gestaltung von Grünflächen
- Gestaltung von Spielplätzen und -flächen
- Fußgängerzone

im Workshop bearbeitet.

Es wurde vorgeschlagen mehr Grünflächen zu entwickeln und zu gestalten. Allerdings ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen eine Quantifizierung von Grünflächen in der Innenstadt nicht möglich.

Spielplätze sind zwar vorhanden, diese seien aber nicht altersspezifisch ausgerichtet. Es wurde vorgeschlagen Spielflächen so zu gestalten, dass Kinder aller Altersstufen (bis 14 Jahren) angeregt werden sich mit den vorhandenen Materialien kreativ auseinander zusetzen. Als Beispiel wurde das Spielobjekt in der Bachstraße benannt. Die Halbkugel ist ein beliebtes Spielobjekt von Kindern (siehe auch S. 24ff).

Weitere Themenfelder, die in diesem Zusammenhang stehen ist die Sicherheit im öffentlichen Raum (Verkehrssicherheit und Kriminalität) sowie die Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche in der Ravensburger Altstadt.
Angebote im Öffentlichen Raum für Jugendliche sollten ebenfalls verbessert werden. Der Sportplatz am Gymnasium wird nach dem Unterricht stark frequentiert. Weitere Treffpunkte für Jugendliche sind nicht vorhanden. Vorgeschlagen wurde eine entsprechende Gestaltung der Grünfläche am Veitsburghang für und mit Jugendlichen.

Zur Verbesserung der Situation auf dem Marienplatz sollen die Schulen eingebunden werden. Dies betrifft sowohl die mögliche Gestaltung von Aufenthaltsräumen mit und für Jugendliche, als auch das Thema Sicherheit im öffentlichen Raum. Die Gewalt unter den Jugendlichen nimmt immer weiter zu. Dieser Entwicklung sollte Einhalt geboten werden. Es muss eine bessere Kommunikation zwischen der Stadt, den Schulen und Vereinen stattfinden.

Als eine konkrete Maßnahme im Themenfeld „Öffentlicher Raum“ wurde von den Teilnehmern die Schaffung von Spielstraßen in der Altstadt angeregt. Diese sollen den Öffentlichen Raum weiter qualifizieren und seine Nutzung nicht ausschließlich auf den Verkehr reduzieren. Zusätzlich würde damit die Verkehrssicherheit, ein wesentlicher Aspekt für Familien mit Kindern, in der Altstadt erhöht.

Lärm

Beim Problemfeld „Lärm“ wurden Ziele und Maßnahmen zu folgenden Handlungsfeldern erörtert:

- Verkehrslärm,
- Gastronomie und
- Klimaanlagen von Gewerbeeinrichtungen

Im Handlungsfeld „Verkehrslärm“ wurde vor allem der Parksuchverkehr als Problem genannt. Das Ziel ist es diesen zu verringern. Als eine mögliche Maßnahme wurde die Verbilligung der Tarife in den vorhandenen Parkhäusern vorgeschlagen. Auch eine zeitweise unentgeltliche Benutzung zu bestimmten Tageszeiten wurde vorgeschlagen um den Parksuchverkehr zu mindern. Autofahrer sollen so dazu

gebracht werden die gut ausgeschilderten Parkhäuser zu nutzen. Ebenso wurde die Erweiterung der Parkhäuser von den Teilnehmern in Erwägung gezogen.

Die Anwohner beklagen sich über den Lieferverkehr, der teilweise auch nachts bis nach Mitternacht stattfindet. Es wurden konkrete Beispiele genannt. Gefordert wurden feste Lieferzeiten, in denen die Ladengeschäfte beliefert werden (z.B. vormittags).
Einige Bewohner fühlen sich vom Busverkehr gestört, der auch nachts durch die Altstadt fährt. Eine Änderung der Linienführung nachts außerhalb der Stadtmauern wurde vorgeschlagen.

Als weitere Lärmquelle wurden Openair - Veranstaltungen in der Innenstadt genannt, deren Anzahl und zeitliche Ausdehnung begrenzt werden sollte.
In diesem Zusammenhang wurde das Thema Kontrolle durch Polizei und Ordnungsamt allgemein angesprochen. Ein Teil der Teilnehmer verlangt eine bessere Kontrolle sowie ein konsequenteres Durchgreifen bei Verstößen (vor allem bei Lärm- und Verkehrsdelikten).

Andererseits wurde vorgeschlagen, das Problem des Gaststättenlärms durch eine Zusammenarbeit mit den Gastwirten zu mindern. Neben der Geräuschentwicklung durch Musik und dem allgemeinen Gaststättenbetrieb sind insbesondere Gäste auf dem Heimweg Verursacher von Lärm sowie seit August 2007 auch vor der Gaststätte stehende Raucher. Von den Teilnehmern des Planungsworkshops wurden positive Anreize und Kooperation anstelle von Strafen und Konfrontation vorgeschlagen. So könnte ein „Runder Tisch“ mit den Bewohnen und den Altstadt Wirten zur Verbesserung der Situation beitragen.
Es wurde vorgeschlagen einen Wettbewerb zum „Wirt des Monats“ durchzuführen. „Wirt des Monats“ wird demnach der Gastwirt, der sich in seiner Gaststätte besonders für die Senkung des Lärmpegels einsetzt.

Die Gäste sollen durch Plakate darauf hinweisen werden, sich beim Verlassen des Lokals ruhig zu verhalten.

Die folgende Abbildung zeigt eine Idee, wie ein solches Plakat aussehen könnte, das in den Altstadtkneipen ausgehängt werden soll.

Abbildung 1: Plakat zur Bekämpfung der Lärmbelästigung Gastronomie

Erreichbarkeit

Das Thema Erreichbarkeit hängt eng mit Mobilität und Verkehr allgemein zusammen. Die diskutierten Themen waren:

- Widerrechtliches Befahren der Fußgängerzone
- Wenig Parkmöglichkeiten in der Altstadt
- Wohnung schlecht mit dem PKW zu erreichen

Die Workshop-Teilnehmer bringen vor, dass sie ihre Wohnungen mit dem PKW schlecht erreichen. Dies hängt unter anderem mit dem Mangel an Stellflächen in der Altstadt zusammen. Teilweise werden die vorhandenen Parkplätze der Altstadt von BA-Studenten als Dauerparkplätze blockiert. Es wurde eine entsprechende Änderung der existierenden verschiedenen Parkzonen vorgeschlagen, die die Blockade der knappen Parkmöglichkeiten verhindern sollen.

Von den Anwohnern wurden auch verschiedene Maßnahmen für das Anwohnerparken vorgeschlagen (Parkausweise, Kurzparken, zeitlich begrenzte Einfahrgenehmigung für Anwohner z. B. Chur/Schweiz).
Ziel muss sein dabei nicht mehr Bürokratie aufzubauen. Die Parkausweise sollten erweitert werden und zusammen mit der Parkscheibe Kurzzeitparken für die Anwohner zum Be- und Entladen des PKW zu ermöglichen.

Eine weitere Maßnahme wurde in Anlehnung an die Idee des Car-Sharings vorgetragen. So könnten sich die Teilnehmer des Planungsworkshops vorstellen ein Stellplatz-Sharing anzubieten. So könnten sich Anwohner einen Parkplatz mit Personen teilen, die in der Stadt arbeiten.

Die Tiefgarage sollte noch besser genutzt werden, um den ruhenden Verkehr „von der Straße“ zu holen. Es wurde vorgeschlagen, die Tiefgaragenpreise in bestimmten Zeiten zu senken und ggf. die oberirdischen Parkmöglichkeiten zu verteuern, um die Attraktivität der TG zu erhöhen.

In der Unteren Breitestraße, hinter dem Kaufhaus Müller, gibt es einen Parkplatz mit 20 Stellplätzen, der jedoch nachts abgesperrt wird. Diese Parkplätze könnten nachts von den Anwohnern genutzt werden. Der Stadt ist das Thema bekannt und es wurden auch schon Gespräche geführt. Die Gewerbetreibenden könnten ihre Parkplätze der privaten Nutzung durch die Anwohner zur Verfügung stellen. Hierbei ist jedoch Disziplin gefragt, da die Anwohner den Parkplatz morgens wieder der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellen müssen.

Das Thema „Busverkehr in der Altstadt“ wird ambivalent beurteilt. Einerseits wird der Lärm negativ beurteilt, andererseits bieten die Busse in der Innenstadt ein wichtiges Mobilitätsangebot für Personen ohne PKW (ältere Bewohner und Kinder/ Jugendliche).

Mögliche vorgeschlagene Maßnahmen

Durch die Diskussion zog sich das Thema „Information und Kommunikation“. Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, sollte die Kommunikation zwischen den Beteiligten ausgebaut werden. Viele der angesprochenen Probleme bzw. der daraus abgeleiteten Ziele können durch eine verbesserte Kommunikation und Information erreicht werden. Die Bürger sollen durch die Presse informiert werden. Presseartikel könnten im Stadtkurier oder im Stadtmagazin erscheinen. Die Stadt könnte auch eine extra Stadtseite käuflich erwerben, damit der Artikel ungekürzt abgedruckt wird.
Es muss eine Mischung aus Kommunikation und Information gefunden werden. Evtl. könnte der vorliegende Abschlussbericht veröffentlicht werden. Vorgeschlagen wird, dass die Bewohner ihre Erfahrungen in einem Zeitungsartikel niederschreiben und diese Artikel in einem dafür erstellten Informationsmagazin erscheinen.

Als konkret bauliche Maßnahme wurde vorgeschlagen, durch das Verlegen von engen Pflastersteinen die Kirchstraße so zu gestalten, dass zum einen der Lärm gemindert wird und zum anderen ältere Menschen mit Gehilfen trotzdem ungehindert gehen können.

Die Stadt handelt nicht nur für die Bürger, sondern mit ihren Bürgern. Bei diesem Projekt haben die Bürger die Chance sich einzubringen. Die beim Planungsworkshop gesammelten Ideen werden in ein Handlungskonzept eingearbeitet. Dieses wird dem Gemeinderat vorgestellt. Die Stadt hat dann die Möglichkeit die Ideen weiter zu entwickeln. Es wird erwartet, dass die erarbeiteten Ergebnisse dem Gemeinderat mit einem Bericht vorgebracht werden.

Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Aktivitäten mit den Bürgern und Interessenvertreter im Rahmen des lokalen Projekts von ADHOC bestätigen:

- der Stadt Ravensburg und den Gewerbetreibenden gelang es die Kleinteiligkeit im Einzelhandel zu erhalten und weiter auszubauen, dies wird als besonders gut eingestuft;
- mit den Sanierungsmaßnahmen hat Stadt Ravensburg positiv zur Belebung der Altstadt beigetragen. Es gelang die Einwohnerzahlen in der Altstadt nahezu konstant bei rund 3.000 Einwohner zu halten;
- ein zusätzlicher Gewinn für die Belebung der Altstadt ist die Ansiedlung der Berufsakademie (BA) in der Stadtmitte;
- die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtzentrums für Besucher wird als gut eingeschätzt, dazu zählt neben der Parkplatzsituation mit zahlreichen Parkmöglichkeiten am Rand der Altstadt die Erreichbarkeit des Marienplatzes mit dem ÖPNV. Die Einschätzungen der Altstadtbewohner, die die Erreichbarkeit ihrer Wohnungen mit dem PKW als unzureichend erachten sind ernst zu nehmen.

Die Stadt muss auch zukünftig die Herausforderungen annehmen die Verpflichtungen aus der Historie/Geschichte der Altstadt und den veränderten Anforderungen aus der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufeinander abzustimmen. Bei der anstehenden Umgestaltung des Gespinstmarkts sind die Bedürfnisse der Altstadtbewohner zu berücksichtigen; der Hirschgraben bietet die Change den Altstadtbewohnern eine Grünzone noch besser erlebbar zu machen. Wichtig ist die frühzeitige Einbindung der Bürger und Interessenvertreter in die Planungen. Dies stärkt Akzeptanz und Identität der Bürger mit der Ravensburger Altstadt.

Gemeinsam mit ihren Bürgern und verschiedenen Interessenvertreter wurde im Interreg III B Projekt ADHOC aktiv einen erfolgversprechender Prozess zur „Steigerung der Wohnqualität in der historischen Altstadt von Ravensburg für Familien“ in Gang gesetzt. Es besteht auch seitens der Bürger den Wunsch, den eingeschlagenen Weg fortzuführen.

Im Rahmen des Projekts ADHOC haben sich folgende Problemfelder in der Altstadt herausgestellt, für die gemeinsam mit den Bürgern Lösungsansätze gefunden werden sollten:

- Qualität und Anzahl von Frei- und Bewegungsflächen in der Altstadt
- Erreichbarkeit der Wohnung mit dem PKW
- Umgang mit Lärm

Zur Förderung der Wohnqualität für Familien in der Ravensburger Altstadt werden folgende Handlungsfelder vorgeschlagen, die auch schon zum Teil in den lokalen Aktivitäten im ADHOC Projekt bearbeitet wurden:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum
- Verbesserung der Erreichbarkeit innerhalb der Altstadt für die Bewohner
- Aktivierung von Altstadtbewohnern zur Teilnahme am Planungsprozess.

Um aus dem ADHOC Projekt als Ergebnis einen Mehrwert zu haben, muss der Beteiligungsprozess fortgeführt werden. Die Change dazu bietet die zukünftige Bearbeitung von zwei konkreten Stadträume, in denen modellhaft Prozesse und gemeinsam mit den Bürgern/Interessenvertreter der Altstadt entwickelte Maßnahmen beispielhaft umgesetzt werden. Ziel der Stadt Ravensburg ist in einem Interreg IVB Projekt die Attraktivität der Altstadt als Wohnort für Familien zu halten und zu verbessern und die Nutzungskonflikte in der historischen Altstadt (u.a. durch städtebauliche Maßnahmen) zu mindern.

Zur konkreten Umsetzung wird vorgeschlagen:

<u>1. die Umgestaltung des Gespinstmarkts</u>

Er ist der letzte „Platz“ in der Altstadt, der umgestaltet werden muss. Dabei sollte insbesondere auf die Wohnqualität für Familien, die in der Altstadt wohnen, geachtet werden ohne die Erreichbarkeiten für die Wohnungen und Geschäfte zu schmälern. Um dies zu erreichen ist der Beteiligungsprozess aller Interessengruppen über das hinaus was bisher im Rahmen der Sanierung gemacht wurde, auszuweiten.

- Es wird eine "Planungswerkstatt" gebildet. Darin sind alle Interessengruppen vertreten, die Ansprüche an den Gespinstmarkt haben. Bereits im Rahmen

des Programms Genderplaning haben sich Studenten diese Aufgabe für eine Studienarbeit ausgewählt. Auch hierbei wurden bereits kleine Workshops durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Studentenarbeiten können im ersten Termin in diese Planungswerkstatt eingebracht werden.

- Die Planungswerkstatt, bestehend aus Bürgerinnen und Bürgern, sowie Experten u.a. aus der Verwaltung erarbeitet die Grundlagen für die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung bzw. einen Architektenwettbewerb zur Umgestaltung des Platzes. Dabei berücksichtigen die Teilnehmer der Planungsgruppe auch Auswirkungen auf Kirchstraße/Herrenstraße (Stellplätze für Anwohner/ Geschäftsinhaber).
- Die Ergebnisse der Planungswerkstatt fließen in das Wettbewerbsverfahren ein. Teilnehmer an der Planungswerkstatt sind im Preisgericht vertreten.

2. Nutzung Hirschgraben

Als weitere mögliche Maßnahme stellte sich während des Beteiligungsprozesses die Nutzung bzw. Gestaltung der Grünfläche am Hirschgraben heraus. An den Hirschgraben werden die vielfältigsten Ansprüche gestellt.

- Es sollte ein runder Tisch gebildet werden, an dem Vertreter aller Interessengruppen zusammen kommen. Dieser runde Tisch hat als Aufgabe, die Nutzungen des Hirschgrabens neu zu organisieren und eine entsprechende Nutzungsordnung aufzustellen. Ziel ist diesen Grünbereich möglichst vielen Nutzergruppen zugänglich zu machen. Gegenseitige Störungen sollen dabei weitestgehend ausgeschlossen bzw. eingegrenzt werden.
- Vielleicht ist es möglich, allen Ansprüchen gerecht zu werden. Wenn nicht, sollte das Ergebnis trotzdem eine gemeinsam erarbeitete und von allen akzeptierte Nutzungsordnung sein. Dieser Prozess sollte die Akzeptanz bei den Gruppen der Nutzungsordnung fördern, deren Ansprüche nicht berücksichtig werden konnten, da auch sie bei der Entwicklung der Nutzungsordnung beteiligt waren.

3. Verkehrskonzeption Altstadt

Als Querschnittsaufgabe könnte in einem Beteiligungsprozess mit allen Interessengruppen parallel zur Planung Gespinstmarkt das Verkehrskonzept der Altstadt (Fahrbeziehungen, Verkehrsystem und Stellplätze) überprüft und fortgeschrieben werden. Aufgeteilt in Arbeitsgruppen für Unter- und Oberstadt könnte auch die Frage der Attraktivierung der Unterstadtbereiche Obere / Untere Breite Straße einbezogen werden.

Die Stadt Ravensburg hat sich, auch mit der Teilnahme am ADHOC Projekt entschlossen sich aktiv den Herausforderungen zu stellen, die sich aus dem demographischen Wandel und die Änderungen im Geschäftsleben ergeben. Dabei wurden in einem Beteiligungsprozess mit den Bürgern gemeinsam Lösungsansätze erarbeitet, die auf eine Verbesserung der Wohnqualität in der Ravensburger Altstadt abzielen. Diesen Ansatz sollte die Stadt weiter verfolgen. Dabei können Erfahrungen vergleichbarer europäischer Städte wichtige Impulse für die Entwicklung in Ravensburg bringen. Ein weiteres Engagement auf europäischer Ebene wird daher ebenfalls vorgeschlagen, auch weil die Stadt Ravensburg sich und die erreichten Ergebnisse im ADHOC Projekt europaweit positiv präsentieren kann.

Anlagen

1. Fragebogen für die Befragung der Eigentümer im Bereich der Altstadt Ravensburg
2. Auswahl von Presseartikeln der lokalen ADHOC Aktivitäten
3. Idee zur Gestaltung eines Plakats zur Einhaltung der Nachtruhe
4. Auswertung der Befragungen und Interviews
5. Kartographische Aufbereitung der Bestandsaufnahme

Project part-financed by the European Union (European Regional Development Fund) within the INTERREG IIIB CADSES Neighbourhood Programme

Fragebogen Umfrage Eigentümer

in Zusammenarbeit mit

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Baeuchle
Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141/149-224
Telefax: 07141/149-160
E-Mail: karin.baeuchle@wuestenrot.de

Stadt Ravensburg

zurück an Wüstenrot oder Stadt

Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Gerberstraße 20/1
88214 Ravensburg
Tel./Vermitlung: (0751) 82-0
www.ravensburg.de

Reinhard Rothenhäusler
Zimmer 1.2
Telefon (0751) 82 278
Telefax (0751) 82-82278
reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de

05.07.2007

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Baeuchle
Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg

Befragung der Eigentümer im Bereich der Altstadt Ravensburg

ADHOC

FRAGEBOGEN

für die Vorbereitung und Umsetzung der lokalen Aktivitäten im Rahmen des europäischen Projektes ADHOC (angepasste Entwicklung historischer Altstädte in Ost- und Mitteleuropa) und der zukünftigen Entwicklung der Altstadt Ravensburg.

Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nur zur Auswertung im Zwecke der Stadtsanierung erhoben. Sie werden nicht an Dritte weitergegeben und im Anschluss an die Auswertung vernichtet.

Den ausgefüllten Fragebogen bitte **bis spätestens 25.07.2007** an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Frau Baeuchle, Hohenzollernstraße 12 -14, 71638 Ludwigsburg oder an die Stadt Ravensburg zurücksenden. Der Fragebogen kann auch in jeden Briefkasten bei den Dienststellen der Stadtverwaltung Ravensburg eingeworfen werden.

Angaben zum Objekt

Nachname des Eigentümers _____ Vorname _____

Straße und Hausnummer des Objektes _____

10. Sind Maßnahmen notwendig, um den Wohnstandort Altstadt zu verbessern?
(Mehrfachnennungen möglich)

☐ ja
☐ nein

Wenn ja, in welchen Bereichen?

☐ Angebote für Kinder und Jugendliche: .....
☐ Verkehrssituation (Parken, öffentlicher Personennahverkehr):
☐ Grün- und Freifläche: .....
☐ Infrastruktur (öffentliche Einrichtungen): .....
☐ Handel und Dienstleistungen: .....
☐ Kultur: .....
☐ Sonstiges: .....

Anregungen

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch zur Erörterung von Fragen im Zusammenhang mit diesem Fragebogen ? ☐ ja
Wollen Sie an unserem Workshop teilnehmen? ☐ ja

Bitte Telefonnummer angeben: .....

Ihre Anregungen können Sie uns auch im Internetforum geben unter **www.ravensburg.de/Bürger/ADHOC.**
Diskutieren Sie mit!

Raum für sonstige Notizen. Anregungen und Bedenken:

.....

Ort. Datum _____ Unterschrift _____

I. Gebäudenutzung

1. Wohnen Sie im Gebäude?
   - ☐ ja
   - ☐ nein

   Bestehen Miet- und Pachtverhältnisse?
   - ☐ teilweise vermietet / verpachtet
   - ☐ ganz vermietet / verpachtet

2. Wie wird das Gebäude genutzt?
   - ☐ nur Wohngebäude
   - ☐ mischgenutzt (Wohnung/en, gewerbliche, sonstige Nutzung)
   - ☐ nur gewerbliche Nutzung

Geschosse	Wohnungszahl je Geschoss	Durchschnittliche Fläche je Wohnung	Anzahl der Zimmer je Wohnung (ohne Küche, Bad, Toilette)	ca. Fläche zur gewerblichen Nutzung
DG				
5. OG				
4. OG				
3. OG				
2. OG				
1. OG				
EG				

3. Wo parken Sie bzw. Ihre Mieter/Pächter? (Mehrfachnennungen möglich)
   - ☐ auf dem eigenen Grundstück
     Anzahl _____
   - ☐ auf öffentlicher Straße
     Anzahl _____
   - ☐ im angemieteten Parkraum
     Anzahl _____

4. Wollen Sie das Wohnraumangebot ändern?
   - ☐ ja
   - ☐ nein

   Wenn ja, ...
   - ☐ vergrößern
   - ☐ verkleinern

5. Überlegen Sie die Umnutzung von ...
   - ☐ Wohnen in Gewerbe
   - ☐ Gewerbe in Wohnen

II. Einschätzung zur Wohnlage

6. Wie zufrieden sind Sie mit dem Wohnstandort Altstadt?
   - ☐ Sehr
   - ☐ Bedingt
   - ☐ Nicht

7. Wird die Qualität Ihrer Wohnungen durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt?
   - ☐ ja
   - ☐ nein

8. Die Beeinträchtigung erfolgt durch ... (Mehrfachnennungen möglich)
   - ☐ Lärm
   - ☐ Rauchgase, Abgase
   - ☐ Kriminalität
   - ☐ Verschmutzung
   - ☐ Geruch
   - ☐ benachbartes Gewerbe
   - ☐ Erschütterungen
   - ☐ Sonstiges:.....

9. Quelle/Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich ...(Mehrfachnennungen möglich)
   - ☐ Verkehr
   - ☐ sonstige Gewerbebetriebe
   - ☐ öffentliche Einrichtungen
   - ☐ Gaststätten
   - ☐ Vereinsräume
   - ☐ Sonstiges: .....
     .....

Auswahl von Presseartikeln der lokalen ADHOC Aktivitäten

Schwäbische Zeitung vom 16.08.2006

Beteiligung am Adhoc-Projekt

Wohnen und Arbeiten in der Altstadt ist Thema

RAVENSBURG (sz) - Die Stadt Ravensburg beteiligt sich an dem Projekt „Adhoc". Das steht für die Bezeichnung „Adapted Development of Historical Old Towns in Central and Eastern Europe", zu deutsch „Anpassung historischer Altstädte in Mittel- und Osteuropa an die demographische Entwicklung der Gesellschaft".

In lokalen Pilotprojekt soll erprobt werden, wie historisch wertvolle Stadtgebiete mit großflächiger denkmalgeschützter Bausubstanz unter sich verändernden Rahmenbedingungen für die Zukunft attraktiv gemacht werden können. Neben vielen deutschen und europäischen Städten beteiligt sich Ravensburg an dem Projekt. Die Ravensburger Partnerstadt Varadin in Kroatien stärkt mit der Teilnahme darüber hinaus seine Bewerbung um Aufnahme ins UNESCO Weltkulturerbe.

Gerade vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Trends „Zurück in die Stadt" bieten historische Altstädte mit ihren gewachsenen Strukturen attraktive Alternativen zum Einzelhaus im Neubaugebiet. Leben und Arbeiten in alten Mauern, kurze Wege zu vielfältigen sozialen und kulturellen Einrichtungen, Einkaufen um die Ecke – diese Angebote werden gerne genutzt.

Dieses Thema hat die Stadt Ravensburg in Angriff genommen: „Junge Familien - Wohnen und Leben in der Innenstadt und historischen Altstadt" so lautet das zu bearbeitende Referenzprojekt.

Die Altstadt attraktiver zu gestalten, dass ist das Thema beim „Adhoc"-Projekt, an dem sich Ravensburg beteiligt. Foto: Archiv

Um das Wohnen und Arbeiten im historischen Stadtkern attraktiver zu gestalten, müssen besondere Anstrengungen unternommen werden. Diese reichen von der barrierefreien und familiengerechten Herstellung von Wohnraum unter Beachtung denkmalschützender Vorschriften.

Ergänzend zur notwendigen Diskussion vor Ort in den einzelnen Städten findet der europäische Austausch der Partner statt, in den auch die Erkenntnisse der wissenschaftlichen Begleitung einfließen. Die wesentlichen Handlungsfelder sind zwar in allen Städten gleich gelagert. Um am Ende ein umfassendes Gesamtbild zu erhalten, werden sich die einzelnen Partner jedoch speziellen Themengebieten widmen. In Ravensburg erwartet man neben den Lösungen für das ausgewählte Projekt auch grundsätzliche Erkenntnisse zu globalen Stadtentwicklungsthemen wie Wohnen, Handel, Verkehrslösungen, Soziales Netz, Kriminalprävention und Kultur.

Insgesamt stehen mit diesem Programm 1,49 Mio Euro für alle Maßnahmen in den teilnehmenden Städten zur Verfügung. Bis Anfang 2008 fließen die Fördergelder, wobei der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung mit über 935 000 Euro den Löwenanteil des knapp 1,5 Millionen Euro schweren Gesamtbudgets übernimmt.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung unterstützt die deutschen Projektpartner zusätzlich mit insgesamt 50 000 Euro aus dem Programm „Transnationale Zusammenarbeit". Die Ergebnisse des transnationalen Projektes, darunter ein Leitfaden zur angepassten Entwicklung historischer Altstädte, werden auf einer Dokumentations- und Informationsplattform im Internet zugänglich gemacht und später für weitere europäische Städte beispielgebend sein.

Schwäbische Zeitung
Samstag, 8. September 2007

„Da unten gibt's ein tolles Spielgerät": Reinhard Rothenhäusler vom Amt für Stadtsanierung muss den jungen Teilnehmern an diesem ungewöhnlichen Stadtrundgang nicht lange zeigen, wo die Metall-Halbkugel in der unteren Bachstraße steht. Darauf fliegen alle Kinder. SZ-Foto: Roland Rasemann

Kinder öffnen Stadtplanern die Augen

RAVENSBURG - Zwei Stunden mit Kindern in der Stadt: Das ist eine anstrengende, aber lehrreiche Sache. Kleine Leute sehen Dinge, die Erwachsene gar nicht wahrnehmen. Sie zeigen unverfälscht, was ihnen in der Ravensburger Innenstadt gefällt und was nicht. Und genau darum ging es bei diesem ungewöhnlichen Stadtrundgang.

Von unserer Redakteurin Sibylle Emmrich

Für Reinhard Rothenhäusler, den Leiter des Amts für Stadtsanierung und Projektsteuerung, war dies eine hoch interessante Exkursion. Und auch Karin Baeuchle, Projektleiterin bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, spitzte die Ohren und machte sich fleißig Notizen. Die beiden wollten von den jungen Teilnehmern wissen, was sie bewegt, was ihnen an der Ravensburger Altstadt gefällt, wohin sie gerne gehen und was noch zu verbessern wäre.

Los ging's um 14 Uhr vor dem Ravensburger Rathaus. Aber um ein Haar wäre aus der Exkursion nichts geworden, denn nur zwei Frauen, eine aus Baindt und eine aus der Ravensburger Innenstadt, standen parat. Doch dann trudelten noch zwei größere Geschwisterscharen ein. Und es wurden flugs weitere Familien und Kinder zum Mitmachen eingeladen. Fantasie war gefragt. Da musste man die Kids nicht lange auffordern. Schon beim Gang über den Gespinstmarkt – vom Verkehr auf den engen Bürgersteig gedrängt – wurde der Wunsch laut: Die Autos müssen raus. „Karussell mitten auf den Platz, Bach rausholen, Fontäne soll rausschießen": Jung und Alt überbot sich geradezu mit Vorschlägen, wie der Gespinstmarkt schöner werden könnte.

Die sechsköpfige Familie Baiter aus einer Gemeinde bei Augsburg, die sich als Tagestouristen in Ravensburg aufhielt, schloss sich gerne dieser unverhofften Exkursion an und steuerte ihre Sicht der Dinge bei. Besonders Christian, mit elf Jahren das älteste der vier Baiter-Kinder, war ganz eifrig bei der Sache. Die Busse, die würde er aus der Ravensburger Innenstadt verbannen. Worauf ihm Reinhard Rothenhäusler heftig widersprach. Die Busse gehörten in die Stadt, damit ließe sich viel Autoverkehr ersparen. „Sind das verbogene Nägel?", fragte Christian völlig arglos angesichts des Schad-Brunnens auf dem Marienplatz. „Nein, das sollen Köpfmenschen sein", erklärte ihm der Mann der Stadtverwaltung.

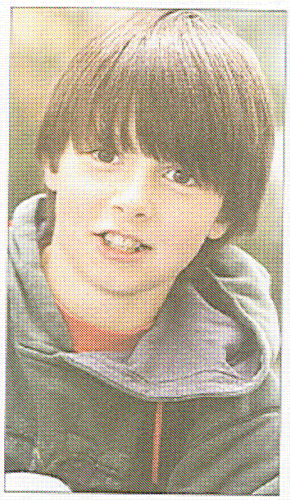
Hildegard Mohr-Hagenauer und Ingrid Stumper steuerten ihre Erfahrungen als Mütter bei, die sich mit Hundehaufen und Zigarettenkippen auf innerstädtischen Spielplätzen herumärgern und in Sorge um die körperliche Unversehrtheit ihrer Kinder sind. Oft seien die angeblich verkehrsberuhigten Zonen viel gefährlicher für Kinder als die stark befahrenen Straßen, meinten sie. Denn wenn sich Kinder im Spiel verlieren, einem Ball nachrennen, dann denken sie nicht an den Bus, der über Marienplatz und Bachstraße schleicht. Wie Kinder in der Gruppe agieren, wie sie viele Dinge zum Toben und Spielen einfach erobern und wie sie auf die angebotenen Spielgeräte reagieren, das ließ sich bei dem zweistündigen Rundgang wunderbar beobachten.

Kinder entwickeln Fantasie

So wurde die große Halbkugel aus Edelstahl in der unteren Bachstraße von der gesamten Kinderschar geradezu gestürmt, immer und immer wieder wurde trotz kaltem Sauwetter an jedem Brunnen der Wüstenrot-Luftballon zur Wasserbombe umfunktioniert. Und im Hirschgraben tobte das gute Dutzend Kids über die Wiese und nutzte die Liegen für Turnübungen. Daneben standen die Erwachsenen und beratschlagten, wie dieses idyllische Fleckchen an der Stadtmauer so zu nutzen wäre, dass es den Erwachsenen als Ruhezone und den Kindern als Spielplatz dienen könnte.

Seit dem Frühjahr 2006 arbeitet die Stadt Ravensburg zusammen mit zehn anderen Städten aus sechs verschiedenen europäischen Ländern im Rahmen eines europäischen Projektes (ADHOC) gemeinsam an einem Thema. Untersucht wird, wie Alt- und Innenstädte für die Menschen besser und noch schöner gestaltet werden können. Hierzu gehört auch der Altstadtrundgang mit Kindern und Jugendlichen. Gleichzeitig läuft derzeit eine Befragung von Eigentümern und Bewohnern der Altstadt. Um weitere Anregungen zu erhalten, bittet die Stadtverwaltung um rege Beteiligung. Der Fragebogen kann unter www.ravensburg.de ausgefüllt oder beim Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung, Seestraße 32/1 bezogen werden.

„Als wir mit vier Kindern mitten in der Stadt, in der Marktstraße, gewohnt haben, da sind wir viel auf Spielplätze gegangen oder bei schönem Wetter ins Flappachbad. Jetzt wohnen wir am Altstadtrand und da bleibt mein Jüngster auch gerne mal im Wohngebiet und geht gar nicht so gerne in die Stadt. Die Älteren sind eigentlich viel selbstständiger, weil sie das in der Innenstadt gelernt haben, sich zurechtzufinden." Ingrid Stumper (44)



„Ich bin schon in der ersten Klasse mit dem Roller zu meinem Freund am Bahnhof gefahren. Meine Mutter hat mich dann dort abgeholt. Jetzt fahre ich mit dem Rad zur Schule und nach den Ferien komme ich ins Spohngymnasium. Da gehe ich auch zu Fuß oder mit dem Rad hin. Wenn ich Fußball spielen will, dann gehe ich entweder auf den großen Platz in der Südstadt oder nach St. Christina. Denn da wohne ich in der Nähe. Das ist ganz praktisch." Hannes Hagenauer (10)

„Auf dem Spielplatz hätte ich gerne so eine Nestschaukel, so wie in der Südstadt, wo ich wohne. Das ist schön. Hier am Gänsbühl gibt es eigentlich nur was für die kleinen Kinder. Aber die Kugel in der Bachstraße ist toll. Da kann man draufspringen. Alleine darf ich nicht in die Stadt, nur wenn meine Eltern dabei sind. Im Klösterle, wo ich zur Schule gehe, gibt es auch so eine tolle Wippe auf dem Schulhof. Da wollen in den Pausen immer alle drauf." Alessandra Heisig (9)

„Ich komme aus Augsburg und bin mit meinen Eltern und drei Geschwistern gerade zu Besuch in Ravensburg. Mir fällt auf, dass in Ravensburg sehr viele Busse fahren. Die würde ich aus der Stadt hinausschicken. Auf den Spielplätzen könnten mehr Bäume und Blumen sein. Ein Pumpbrunnen auf den Spielplätzen, so wie im Legoland, das wäre sicher toll. Und ein extra Bolzplatz zum Fußballspielen müsste für die älteren Kinder da sein." Christian Baiter (11)

SCHWÄBISCHE ZEITUNG
Mittwoch, 7. November 2007 / Nr. 257

Junge Familien in Ravensburg

Experten: Altstadt vor allem für Singles attraktiv

RAVENSBURG (vin) - Wie hält man junge Familien in der Ravensburger Altstadt davon ab, aufs Land zu ziehen? Kann man die Innenstadt attraktiver für Kinder gestalten? Das waren einige der Fragen, mit denen sich eine Expertenrunde am Montagabend im Rathaus beschäftigte. Das Fazit: Wohnraum in der City ist meist zu klein und zu teuer.

Im Rahmen von ADHOC, einem Pilotprojekt der EU, an dem die Stadt Ravensburg teilnimmt, haben etwa 30 Experten über eine kinderfreundliche Innenstadt diskutiert. Vertreter politischer Parteien ebenso wie ein evangelischer Pfarrer, ein Schulleiter, Vertreter des Wirtschaftsforums Pro Ravensburg und der Stadt. Moderator Bernd Adler, stellvertretender Regionalleiter der „Schwäbischen Zeitung" Ravensburg, machte eingangs klar, um was es ging: Lösungsansätze zu finden, um die Wohnqualität in Ravensburg für Familien mit Kindern zu verbessern.

Dass dabei überwiegend finanzielle Grenzen gesetzt sind, ist schnell deutlich geworden. Die meisten Experten beklagten nämlich zu hohe Miet- oder Immobilienpreise in der Innenstadt. Was fehle, sei „bezahlbarer Wohnraum", sagte Caritas-Geschäftsführer Ewald Kohler unter großer Zustimmung der Diskussionsteilnehmer. „Wenn sich da nicht bald was tut, werden wir in zwei, drei Jahren obdachlose Familien haben", meinte er.

Auf Adlers Frage, ob die Stadt Ravensburg an den Mietpreisen etwas ändern könnte, verneinte Baubürgermeisterin Stephanie Utz. Die Stadt könne den Vermietern die Preise nicht diktieren. Einzige Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, seien Fördergelder im Rahmen der Altstadtsanierung. Dabei seien aber Denkmalschutz-Belange zu beachten, und historische Gebäude seien nun mal nicht so großzügig zugeschnitten, sondern eher kleinteilig – und damit eher ungeeignet für Familien mit Kindern. Utz bestätigte auch, dass zunehmend ältere Menschen in die Innenstadt ziehen. „Sie sehen den Vorteil in kurzen Wegen, müssen keinen Garten mehr versorgen und suchen etwas, wo sie lange leben können."

Diskutieren angeregt: (von rechts) Moderator Bernd Adler (Schwäbische Zeitung), Bürgermeisterin Stephanie Utz (Stadt Ravensburg), Architekt Roland Groß und Reinhard Rothenhäusler (Stadt Ravensburg) Fotos (6): Felix Kästle

Und können sich ein Penthouse über den Dächern der Stadt für 300 000 oder 350 000 Euro eben eher leisten als eine junge Familie. Gleiches gilt für die Mietpreise, bei denen man laut Wolfgang Engelberger (SPD) auch die Vermieter verstehen müsse: „Wenn jemand 1500 Euro für eine Wohnung nehmen kann und nur 800 nimmt, dann ist das ein frommer Wunsch."

Kein Platz für Kinder

Die Wohnungspreise sind aber nicht das einzige Problem für Familien mit Kindern in der Innenstadt. Genannt wurden außerdem mangelnde Spiel- und Bolzplätze, mangelnde Toleranz gegenüber spielenden Kindern, Sicherheitsprobleme und Prostitution, Lärm durch Klimaanlagen, Hundehaufen. KOMMENTAR

Nächste Veranstaltung zum Thema ist ein Planungsworkshop „Wohnen für Familien in der Altstadt Ravensburg" am Samstag, 24. November, von 14 bis 18 Uhr im Rathaus. Eingeladen sind alle Bürger der Stadt Ravensburg, die sich für die Belange der Altstadt interessieren und aktiv an der Gestaltung ihrer Stadt teilhaben möchten. Um Anmeldung unter der Telefonnummer (0751) 82 -278 oder -378 wird gebeten. Für Kinderbetreuung ist gesorgt.

Angelika Hipp-Streicher, in der Agendagruppe „Familienfreundliches Ravensburg" aktiv, bemängelt sichere Wege für Radfahrer und Fußgänger. Auch sie vermisst Möglichkeiten zum Spielen. Die Stadt sollte sich brachliegende oder falsch genutzte Flächen anschauen, ob man sie nicht für Kinder öffnen könnte. Als Beispiel nannte sie ein Grundstück am Pianohaus Boger. Merkwürdig findet sie allerdings, dass ein schöner Spielplatz am Gänsbühl kaum genutzt werde. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln sei ebenfalls wichtig in der Stadt, damit Familien aufs Auto verzichten können.

Hubert Bruder, Leiter der Grundschule Kuppelnau, hat seine Viertklässler gefragt, was sie am meisten in der Innenstadt vermissen. Demnach beklagen die Kinder, dass leere Grünflächen zum Kicken fehlen und Trinkwasserspender, um sich zwischendurch zu erfrischen. Sie wollen außerdem mehr Mülleimer, die auch regelmäßig geleert werden und weniger Hunde-Exkremente auf dem Boden. Bruder selbst findet, dass es in der Innenstadt relativ laut ist. Dafür macht er unter anderem scheppernde und ratternde Klimaanlagen von großen Modegeschäften verantwortlich.

Friedhelm Wilhelm Utz, Vorsitzender des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins, ist skeptisch, dass sich Wohnraum in der Innenstadt in nächster Zeit verbilligen wird. Privaten Investoren würden vom Staat zu viele Steine in den Weg gelegt. Das beginne bei dem „unerträglichen" Baugenehmigungsverfahren und reiche über Einschränkungen im Mietrecht für Vermieter bis hin zum Erbrecht. Große Wohnungen in der Stadt würden von älteren Menschen belegt, die eigentlich nicht mehr so viel Platz brauchen würden. Aber sie könnten sich nun einmal eher eine Penthouse-Wohnung leisten.

Idee zur Gestaltung eines Plakats zur Einhaltung der Nachtruhe

Auswertung der Befragungen und Interviews

Kartographische Aufbereitung der Bestandsaufnahme

wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Ravensburg

Lokale Aktivitäten im Rahmen des europäischen INTERREG IIIB-Projektes ADHOC in Ravensburg

„Wohnen für junge Familien in der Altstadt Ravensburg“

Befragung von Eigentümern und Bewohnern

INTERREG IIIB CADSES

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3

2. Befragung von Grundstücks- und Wohnungseigentümern der Altstadt 3

2.1 Gebäudenutzung 4

2.2 Einschätzungen zur Wohnlage 5

3. Befragung von 40 Bewohnern der Altstadt durch persönliche Interviews 11

4. Befragung in den Referenzgebieten Bavendorf-Bremhaag und Ravensburg - Bartl-Gelände 13

4.1 Bavendorf-Bremhaag 14

4.2 Bartl-Gelände 16

5. Zusammenfassung der Ergebnisse 18

6. Ausblick 20

1. Ausgangslage

Ziel der Befragung im Rahmen der lokalen Aktivitäten zur Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Altstadt Ravensburg, insbesondere für Familien, war es bislang durch statistische Werte / Einwohnerdaten und Plandaten (GIS) nicht zu erfassende Angaben zu generieren, dazu zählen hinsichtlich der Gebäude u. a.:

- Nutzungen je Geschoss, Wohnungsgröße
- Zimmeranzahl je Wohnung und Gebäude
- Leerstand je Gebäude
- Anzahl der Bewohner je Wohnung
- Anzahl der Wohneinheiten
- Wohneinheiten je Gebäude

Darüber hinaus sollten im Rahmen der Befragung subjektive Einschätzungen erhoben werden wie beispielsweise:

- Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Innenstadt
- Mängel, Missstände im Zusammenhang mit dem Wohnstandort Innenstadt
- Störfaktoren
- Chancen für das Wohnen in der Innenstadt
- Wünsche und Anforderungsprofil an den Wohnstandort Innenstadt
- Sonstige subjektive Wertungen zum Standort Innenstadt
- Geplante zukünftige Gestaltung der Gebäude (Verkauf, Modernisierung, Umnutzung, etc.)

2. Befragung von Grundstücks- und Wohnungseigentümern der Altstadt

Es wurden alle 730 Eigentümer im Bereich der Altstadt angeschrieben und um die Beantwortung des beigefügten Fragebogens gebeten. Ca. 25 % der Eigentümer (179 Fragebögen) beteiligten sich bei der Befragung.

2.1 Gebäudenutzung

Nach Auskünften auf den Fragebogen leben knapp 40 % der Eigentümer in der Altstadt.

Tabelle 1: Eigentümer wohnhaft in Altstadt

Eigentümer wohnt in Altstadt ...	Nennungen absolut	Nennungen in %
ja	67	37,4 %
nein	112	62,6 %
Gesamt	**179**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Für gut die Hälfte der Gebäude (53,1 %) bestehen Miet- und Pachtverhältnisse.

Tabelle 2: Miet- und Pachtverhältnisse

Bestehen Miet- und Pachtverhältnisse…	Nennungen absolut	Nennungen in %
ja	56	31,3 %
nein	95	53,1 %
keine Angaben	28	15,6 %
Gesamt	**179**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Lediglich knapp 4 % der Eigentümer möchten das Wohnraumangebot ändern. Interessant ist hierbei, dass 85 % (absolut 6) der Veränderungswilligen eine Verkleinerung des Wohnraumangebots planen. Die verbleibenden 15 % machen hinsichtlich ihrer Veränderungsabsichten keine Angaben.

Insgesamt haben 6,7 % schon über eine Umnutzung nachgedacht. Hiervon hat wiederum ein Drittel (absolut 4) die Umnutzung von Wohnen in Gewerbe und zwei Drittel (absolut 9) haben die Umnutzung von Gewerbe in Wohnen überlegt.

Tabelle 3: Änderung der Wohnverhältnisse

Änderung der Wohnverhältnisse ist geplant	Nennungen absolut	Nennungen in %
ja	7	3,9 %
nein	156	87,2 %
keine Angaben	16	8,9 %
Gesamt	**179**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Hinsichtlich der Parkplatzsituation in der Altstadt kann festgestellt werden, dass gut 40 % auf privaten Flächen parken. Jeweils knapp 30 % parken auf öffentlichen Flächen bzw. im angemieteten Raum. Dies sind jedoch jeweils nur Richtwerte, da verschiedene Eigentümer keine Angaben hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze im öffentlichen bzw. angemieteten Raum machen konnten.

Tabelle 4: Parkplatzsituation

Anzahl der Stellplätze auf Flächen im… (Anzahl der Stellplätze)	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
privaten Raum	143	40,8 %
öffentlichen Raum	103	29,3 %
angemieteten Raum	105	29,9 %
Gesamt	**351**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

2.2 Einschätzungen zur Wohnlage

Die Mehrheit der Befragten (62,9 %) ist mit dem Wohnstandort dem Grunde nach zufrieden. Jedoch fühlt sich ein Großteil der Eigentümer (72,2 %) in der Qualität des Wohnstandorts beeinträchtigt. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Ergebnisse der Befragung findet sich in nachstehenden Tabellen.

Tabelle 5: Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Altstadt

Eigentümer ist mit dem Wohnstandort zufrieden ...	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
sehr	105	62,9 %
bedingt	56	33,5 %
nicht	6	3,6 %
Gesamt	**167**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Tabelle 6: Beeinträchtigung der Wohnqualität

Der Wohnstandort Innenstadt wird beeinträchtigt ...	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
ja	117	65,4 %
nein	46	25,1 %
keine Angaben	17	9,5 %
Gesamt	**179**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Die Beeinträchtigungen werden dabei insbesondere durch Lärm (32,2 %), Verschmutzungen im öffentlichen Raum sowie an privaten Gebäuden (18,8 %), Gewerbe (10,3 %) und Sonstiges (15,3 %), was nicht weiter spezifiziert wurde, hervorgerufen. Eine detaillierte Aufschlüsselung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
Lärm	84	32,2 %
Verschmutzung	49	18,8 %
Abgase	17	6,5 %
Geruch	17	6,5 %
Kriminalität	19	7,3 %
Gewerbe	27	10,3 %
Erschütterung	8	3,1 %
Sonstiges	40	15,3 %
Gesamt	**261**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Als Hauptursache für Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der Ravensburger Altstadt nennen die Befragten insbesondere lärmverursachende Quellen wie etwa den Verkehr, die zahlreichen Events, aber auch Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. Einige Bewohner fühlen sich auch durch die Raucher, die seit August 2007 bis spät vor den Gastronomiebetrieben im Freien stehen, sowie durch laute Musik gestört. Eine Auflistung der meistgenannten Ursachen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8: Ursache der Beeinträchtigungen des Grundstücks

Ursache (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
Verkehr	63	39,3 %
Gaststätten	42	26,3 %
Sonstige Gewerbebetriebe	13	8,1 %
Öffentliche Einrichtungen	8	5,0 %
Sonstiges	34	21,3 %
Gesamt	**160**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Um die Beeinträchtigungen der Befragten möglichst umfassend erheben zu können, wurde im Fragebogen dazu aufgefordert, neben den vorgegebenen Möglichkeiten weitere Anmerkungen zu machen. Dies wurde von den Befragten gerne angenommen. Die Anmerkungen wurden nach Bereichen zusammengefasst, die Anzahl der

Mehrfachnennungen steht in Klammern. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen äußerten sich die Eigentümer wie folgt:

Verkehr:

- Zu hohe Fahrgeschwindigkeit der Pkw
- Zu wenig Parkmöglichkeiten (15)
- Erschwerte Anlieferungsmöglichkeiten für Anwohner, da manche Gewerbetreibende Tag und Nach parken
- Anlieferung mit laufenden Motor
- Taxistandplatz
- Starker Lkw-Verkehr (B 32)
- Unerlaubtes Parken vor Garagen
- Wiederholte Bußgeldandrohung wegen Be- / Entladen des Pkw
- Fehlende Abstelleinrichtungen für Fahrräder

Gastronomie:

- Unangenehme Gerüche von Gastronomiebetrieben

Lärm:

- Lärm der Gastronomie, insbesondere durch Raucher vor der Tür und Musik (6)
- Lärm durch Brunnen / Fließgeräusche des Wassers
- Lärmende Jugendliche (nachts), schreiende Kinder (5)
- Lärm durch Passanten (9)
- Lärm durch Verkehr (Motorräder, Autoradio) (4)
- Feuerwache
- Klimaanlagen (8)
- Zahlreiche Events (Großbeschallung) (7)
- Ständige Sanierungen und Bautätigkeiten (2)

Verunreinigungen / Beschädigungen:

- Verunreinigungen durch Hunde
- Rutschgefahr und Verunreinigung durch Laub
- Ständige Sanierungen und Bautätigkeiten (2)
- Verschmutzung der Fassade durch Lüftungsanlage des Nachbarn
- Verschmutzung im Bereich der Oberen Charlottenstraße
- Pinkeln in den Hauseingängen, Erbrechen an Wand usw.
- Taubenplage (4)
- Vandalismus
- Zerstörung der Klingelanlagen, Feststellen der Klingel
- Pflanzen / Erde aus den Pflanztrögen wird auf Gehweg geworfen

- Beschädigung der Hauswand durch Räumfahrzeug im Winter
- Graffitis an Hauswänden

Einzelne Gebäude betreffend:
- Baum nimmt Wohnung Licht weg (2)
- Fehlen eines Aufzuges (3)
- Kein Balkon möglich
- Umbaumöglichkeiten eingeschränkt (Denkmalschutz)
- Katastrophale Rückfassade und Dach des Nachbarn (Taubenbrutstätten, Kanalverstopfung und Rückstau in Geschäftsräumen)
- Freudenhaus zwischen Wohnungen
- Lichtstrahler des Sportgeschäfts Reischmann
- Pflastersteine im Eingangsbereich

Sonstiges:
- Leerstehende Gebäude
- Zu geringe Frequenz Unterstadt
- Endlose Ladenöffnungszeiten
- Immer weniger Möglichkeiten, Dinge des Alltags abzudecken
- Jugendherberge / Berufsakademie
- Kleinkriminalität
- Drogencafé

Um zukünftige Planungen mit den Vorstellungen der Bewohner abgleichen zu können, erfolgte in einem weiteren Teil der Befragung die Frage nach den Vorschlägen, Ideen und Wünschen zur weiteren Gestaltung der Altstadt.

Knapp 60 % der befragten Eigentümer halten die Altstadt, trotz der bereits als gut zu bezeichnenden Situation, weiterhin für verbesserungswürdig. 19,6 % sagen, dass keine Verbesserungen notwendig sind. Die restlichen gut 20 % äußerten hierzu keine Meinung.

Tabelle 9: Notwendigkeit einer Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt

Die Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt ist notwendig...	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
Ja	107	59,7 %
Nein	35	19,6 %
Keine Angaben	37	20,7 %
Gesamt	**179**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Als verbesserungswürdig kristallisieren sich in der Befragung insbesondere drei Bereiche heraus: die verkehrliche Situation mit 44,8 % der Nennungen, Grün- und Freiflächen mit 17,4 % sowie Angebote für Kinder und Jugendliche mit 11,9 %.

Tabelle 10: Verbesserungswürdige Bereiche

Verbesserungen sind in folgenden Bereich notwendig (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen absolut**	**Nennungen in %**
Kinder und Jugendliche	24	11,9 %
Verkehr	90	44,8 %
Grün- und Freiflächen	35	17,4 %
Infrastruktur	3	1,5 %
Handel	14	7,0 %
Kultur	3	1,5 %
Sonstiges	32	15,9 %
Gesamt	**201**	**100,0 %**

Quelle: WHS-Befragung, August 2007

Insbesondere hinsichtlich der Verbesserungsvorschläge waren die Befragten aufgefordert ihr Vorschläge, Ideen und Wünsche vorzubringen. Eine Vielzahl der Befragten brachten dabei auch erste Anregungen ein, die nachstehend nach Themenbereichen geordnet aufgelistet sind. Interessant hierbei ist, dass 11,9 % eine Verbesserung der Angebote für Kinder und Jugendliche gefordert haben, hierzu jedoch nur in geringem Umfang Vorschläge vorgebracht werden, wie beispielsweise die Neuanlage von Grün- und Spielflächen oder die Verbesserung des gefahrlosen Auslaufs für Kinder.

Verkehr:

- Mehr Parkplätze
- Fahrgeschwindigkeit reduzieren
- Straßenräume verbessern
- Verkehrsordnung überprüfen
- Fehlendes Verkehrsleitsystem ergänzen
- Busverkehr ändern (nicht komplett über den Marienplatz fahren)
- Gehwege von Bestuhlung befreien, unmögliche Straßenbeläge entfernen
- Tabu für Busse in Innenstadt
- Fahrverbot für Mofas
- Innenstadt verkehrsfrei machen, Durchgangsverkehr um die Stadt herumleiten
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Haus / Straßenraum schaffen

Grün- und Freiflächen:

- Bessere Grünpflege
- Grün- und Spielflächen anlegen
- Zu wenig gefahrloser Auslauf für Kinder

Lärm:

- Lärmreduzierung von Gewerbetreibenden
- Lärmschutzmaßnahmen

Wohnungsbau / Sanierung:

- Bau- und Sanierungsauflagen
- Geschäfte der Grundversorgung ansiedeln
- Wohngerechte Umgestaltung alter, teils wertvoller Bausubstanz führt bei heutigen Vorschriften zu weiteren Zerstörungen
- Angebot für betreutes Wohnen sollte erweitert werden
- Möglichkeiten / Freiheiten für Umnutzung / Umbau von Altstadtgebäuden verbessern, Kombination Altbau mit modernem Wohnkomfort
- Frischluftzufuhr nicht zubauen

Verunreinigungen:

- Abfallbeseitigung
- Müllbehälter aufstellen
- Taubenbekämpfung intensivieren

Sonstiges:

- Öffentliche Sicherheit, Präsenz der Polizei bzw. Stadt
- Handel in Unterstadt durch Aktionen beleben
- Belebung bei Tag und nicht bei Nacht
- Fußgängerzone und Straßencafés einrichten
- Verbot für organisierte Straßenbettlerei, Straßensauferei
- Keine Geschäfte in denen Werkzeug verkauft wird
- Bordell sollte an Randbereich verlegt werden

Einzelne Gebäude betreffend:

- Einbau eines Aufzuges

3. Befragung von 40 Bewohnern der Altstadt durch persönliche Interviews

Da sich im Bereich der Altstadt die Bewohner oftmals von den Eigentümern unterscheiden, wurden 40 Bewohner im Rahmen von persönlichen Interviews zu ihrer Wohnsituation befragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den persönlichen Gesprächen dargestellt.

30 % der Befragten finden, dass die Qualität ihrer Wohnung durch nichts beeinträchtigt wird. Sie sind mit dem Wohnstandort sehr zufrieden, können sich deshalb auch nicht vorstellen in einem anderen Wohngebiet zu leben. Sie heben insbesondere die Zentralität, die Vielfalt und Lebendigkeit sowie die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Verwaltung sowie der Bildung, Freizeit und Kultur als sehr positiv hervor.

Die verbleibenden 70 % sind hingegen der Meinung, dass die Qualität ihrer Wohnung beeinträchtigt wird. Knapp die Hälfte der Befragten nennt dabei Lärm (47,2 %) als Beeinträchtigung, gefolgt von Gewerbebetrieben (17,0 %) und Verschmutzung (11,1 %).

Als Störquelle wird von mehr als einem Drittel (38,5 %) der Verkehr genannt. Hierzu zählen einerseits die Busse, die durch die komplette Altstadt fahren, aber auch die schwierige Parkraumsituation und junge Erwachsene, die ihre Autos präsentieren müssen. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern stören sich an der Stellplatzsituation, sie beschreiben das Wegfahren mit dem Auto als sehr umständlich und zeitintensiv.

Ein Viertel der Befragten (25,6 %) nennen die Gastronomiebetriebe als Ursache für ihre Beeinträchtigungen. Hierbei spielt insbesondere der Lärm, der von lauter Musik und den vor der Tür stehenden Rauchern ausgeht eine gewichtige Rolle.

Von 5,1 % der Bewohner kommen neben der bereits genannten Lärmquelle Verkehr Bemerkungen hinsichtlich des von Gewerbebetrieben verursachenden Lärms. Dabei werden vor allem der Andienungsverkehr sowie die Klimaanlagen zahlreicher Einzelhandelsbetriebe genannt.

Knapp ein Drittel (30,8 %) der Interviewten nennen sonstige Störquellen. Hierbei spielen wiederum lärmverursachende Quellen die zentrale Rolle. So wurden beispielsweise alkoholisierte Passanten, die nachts lärmend durch die Straßen gehen, genannt. Es reicht aber meist schon aus, wenn sich Passanten nachts in normaler Lautstärke unterhalten, dass dies aufgrund der Schallentwicklung von Anwohnern als lästig und störend empfunden wird.

Darüber hinaus werden mehrfach das Schlagen der Kirchturmuhren sowie das Glockengeläut, insbesondere morgens und an Wochenenden als störend beschrieben. Einige Bewohner bemängeln auch die Straßenmusikkanten, die stundenlang an ein und demselben Ort dieselben Lieder spielen.

Aber auch der Lärm spielender Kinder wird als belästigend empfunden, hauptsächlich von älteren Altstadt-Bewohnern, die in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz wohnen.

Auch die zahlreichen innerstädtischen Events und die damit verbundene Lärmentwicklung sind für die Bewohner zum Teil eine Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität.

Für andere Bewohner sind die dauernden Baustellen eine enorme Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität. Neben der Verlärmung kommt insbesondere die andauernde Verschmutzung durch Baustellenstaub usw. hinzu. Eine Befragte merkte an, dass ihr aufgrund der benachbarten Baustellen schon im zweiten Jahr die Nutzung ihres Gartens nicht möglich ist, da dieser durch den Baustellenstaub zu sehr verdreckt sei.

Als weitere Beeinträchtigungen, vor allem des Straßenbildes, wurden Jugendliche genannt, die in der Altstadt „herumlungern“ und nicht wirklich wissen was sie tun sollen. Von älteren Bewohnern wird an dieser Stelle nachgefragt, ob nicht die Polizei vermehrt Präsenz zeigen könnte und die Jugendlichen dadurch vom Vandalismus abgehalten werden könnten.

Ferner werden zahlreiche Aussagen hinsichtlich einzelner Gebäude und Wohnungen getroffen, wie etwa eine mangelhafte Dämmung von Gebäuden, das Lagern von Müll im Hausflur bis zur nächsten Abholung und Nachbarschaftsstreitigkeiten, etc.

Studenten äußerten sich ferner negativ hinsichtlich der Mietsituation, insbesondere in Bezug auf das Preis-Leistungsverhältnis. Für viele Studenten ist die Miete in innerstädtischer Lage, insbesondere in der Altstadt, zu hoch und die Wohnungen sind teilweise in stark modernisierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund des relativ angespannten Mietmarktes sehen Vermieter gelegentlich jedoch nicht die Notwendigkeit zu modernisieren und wenn, dann zu Lasten der Mietkosten.

Einige wenige Bewohner merken an, dass an heißen Sommertagen die Luft in der Altstadt stehen würde und es dadurch sehr stickig sei. Sie bemängelten eine fehlende Belüftung und das Verbauen von Frischluftschneisen.

Insbesondere junge Eltern merkten an, dass ihre Kinder in der Stadt nicht die Möglichkeit haben alleine vor der Tür zu spielen. Den Eltern ist dies zu gefährlich, ferner hätten sie im Falle eines Unfalls ihre Aufsichtspflicht verletzt.

Die 70 % der Interviewten, die eine Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt für notwendig erachten, hatten zahlreiche Ideen und Vorschläge:

Insbesondere die Verkehrssituation solle nach Ansicht der Hälfte der an der Befragung teilnehmenden Bewohner verbessert werden. Hierzu zählt neben weiteren Stellplätzen hauptsächlich für Anwohner, sei es auch nur zum Be- oder Entladen, die Verringerung des Bus- und Lieferverkehrs in der Fußgängerzone.

16,7 % der Befragten halten eine Verbesserung der öffentlichen Räume für notwendig. Aufgrund der mangelnden privaten Freiflächen kommen Aussagen hinsichtlich einer generellen Erhöhung des Anteils an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Bezüglich der Gestaltung öffentlicher Räume wünschen sich vor allem ältere Bewohner mehr Sitzmöglichkeiten. Darüber hinaus war eine Idee die verkehrsfreie Umgestaltung des Gespinstmarktes, auf dem man dann im Stile einer innerstädtischen Ruheoase das Treiben beobachten könnte.

Für junge Familien, insbesondere mit sehr kleinen Kindern, fehlen in der Altstadt Spielmöglichkeiten. Ein weiterer eingezäunter Kleinkinderspielplatz wäre von Vorteil. Als besonders gut wurde mehrfach der Kleinkinderspielplatz an der Kuppelnau-Schule hervorgehoben.

Studenten haben ein mangelndes Angebot an Freizeitmöglichkeiten und insbesondere die hohen Kosten für Mittagessen und Freizeitangebote beanstandet. Darüber hinaus würden viele gerne auch nach ihrem Studium in Ravensburg bleiben, hier fehlt es ihrer Meinung nach jedoch an entsprechenden Arbeitsplätzen, insbesondere im kreativen Bereich, wie etwa in Werbeagenturen oder Graphikbüros.

Auffällig war, dass die Mehrheit der jungen Familien plant, aus der Altstadt hinaus auf das Land bzw. in Neubaugebiete am Stadtrand zu ziehen. Gründe hierfür sind überwiegend fehlende Freiräume und Grünbereiche für Kinder im öffentlichen wie im privaten Raum, in denen sie selbständig ihre Umgebung erkunden können. Eine ständige Beaufsichtigung der Kinder beim Spielen ist in der Altstadt notwendig.

Ein Grund warum viele Familien in der Altstadt leben ist die Finanzierbarkeit auch größerer Wohnungen, die entsprechend nicht umfassend modernisiert sind.

Ältere Bewohner sind oftmals bewusst in die Altstadt gezogen, da sie die Zentralität und die Nähe zu den Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und medizinischen Diensten schätzen. Insbesondere auch das städtische Leben, die Vielfalt und das Flair wurden positiv hervorgehoben. Viele der älteren Bewohner schätzen es, möglichst lange selbständig zu bleiben und am städtischen und gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können.

4. Befragung in den Referenzgebieten Bavendorf-Bremhaag und Ravensburg - Bartl-Gelände

Um Gründe zu erfahren, weshalb Bewohner bevorzugt am Stadtrand leben und welche Vor- und Nachteile sich hierbei für diese ergeben, wurde eine Befragung im Rahmen persönlicher Interviews unter jeweils 20 Bewohnern in den Referenzgebieten Bavendorf-Bremhaag und Bartl-Gelände durchgeführt. Ferner wurden sie nach ihrer Einschätzung zum Wohnstandort Altstadt befragt und ob sie sich vorstellen könnten dort zu leben.

4.1 Bavendorf-Bremhaag

Die Bewohner des Neubaugebietes Bremhaag sind mit ihrem Wohnstandort sehr zufrieden. Alle Befragten leben in Wohnungen bzw. Häusern mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m². Als privaten Freibereich haben die Befragten mindestens einen Balkon, ca. 85 % besitzen jedoch einen Garten.

Alle der Befragten haben Kinder, bei 95 % ist mindestens ein Kind noch unter 12 Jahre alt.

Aber auch in der Stadtrandlage fühlen sich die Bewohner in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt. 45 % der Befragten fühlen sich beispielsweise durch Lärm – hier überwiegend Verkehrslärm – sowie durch Gerüche der benachbarten Landwirtschaft gestört, auch wenn sie bereits vor Abschluss des Kaufvertrages hierüber informiert wurden.

Folgende Anmerkungen wurden als Gründe genannt, weshalb die Befragen in Bavendorf-Bremhaag wohnen. Mehrfachnennungen stehen in Klammern.

- Grundstück hat sich angeboten (5)
- geeigneter Bauplatz / schönes Grundstück (2)
- Grundstück war geeignet Traum vom Haus zu verwirklichen
- Grundstückspreise sind finanzierbar (7)
- Heimatbezug
- Gegend war bereits bekannt
- Nähe zum Arbeitsplatz (4)
- Nähe zur B 30
- Wohnen außerhalb, aber mit dem Auto ist man sehr schnell in Alt-/Innenstadt
- Nähe zur Natur (4)
- Ruhe
- weniger Trubel
- Freunde in der Nachbarschaft
- Nette Nachbarschaft
- Kinder können relativ gefahrlos spielen, zahlreiche Spielmöglichkeiten (6)
- viele Kinder im gleichen Alter

Hinsichtlich der Gründe, weshalb die Befragten genau in diesem Wohngebiet leben, zeigt sich, dass vor allem die Finanzierbarkeit eine entscheidende Rolle spielt. 35 % der Befragten nennen dies als Grund, weshalb sie sich für den Wohnstandort Bavendorf entschieden haben. Ein Viertel der Befragten stellte weiter dar, dass sich der Bauplatz gerade zum Kauf angeboten hat, einerseits aufgrund der Finanzierbarkeit, andererseits aber auch aufgrund der Lage. Dabei konnten manche Befragten keine direkten Gründe nennen, weshalb sie ausgerechnet in Bavendorf gelandet sind. Sie schilderten die Suche nach einem Bauplatz überhaupt als schwierig, waren dann froh einen geeigneten zu erhalten und fühlen sich an ihrem Wohnstandort nun wohl.

Für knapp ein Drittel der Interviewten spielt die verkehrliche Lage eine entscheidende Rolle. Sie erläutern, dass der Wohnstandort in der Nähe ihres Arbeitsplatzes liege (20 %) oder sie aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowohl die Altstadt Ravensburg zum Einkaufen und für kulturelle Veranstaltungen etc. als auch die B 30 als überregionale verkehrliche Anbindung sehr schnell erreichen können.

Auf der anderen Seite bietet der Standort Bavendorf insbesondere für Kinder zahlreiche Spielmöglichkeiten. Die Kinder haben hier die Chance relativ gefahrlos im öffentlichen Raum sowie auf dem großzügigen, für das Wohngebiet angelegten Spielplatz zu spielen. Knapp ein Drittel der Eltern (30 %) bezeichnet es ferner als angenehm, ihre Kinder beim Spielen nicht ständig beaufsichtigen zu müssen, wenn diese direkt vor der Tür im Freien spielen.

Für 10 % der Interviewten spielt auch die soziale Zusammensetzung des Wohngebietes eine wichtige Rolle. So ist es für die Befragten einerseits wichtig, Spielkameraden für ihre Kinder im gleichen Alter in direkter Umgebung zu haben, aber auch der nachbarschaftliche Kontakt und die sich daraus ergebende soziale Kontrolle sind von Bedeutung.

20 % der Befragten schätzen des Weiteren die Nähe zur Natur. Dies hat für sie vor allem hinsichtlich der Luftqualität, aber auch hinsichtlich ihrer Freizeitgewohnheiten eine entscheidende Bedeutung.

50 % der Interviewten können es sich gut vorstellen auch in der Altstadt zu leben. Aus ihrer Sicht hat dies insbesondere hinsichtlich des Angebots an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Gesundheitsvorsorge und der Bildung und Kultur entscheidende Vorteile. Eine befragte Familie hatte bereits entschieden, dass sie ihren nächsten Lebensabschnitt – sobald die Kinder älter sind – in der Ravensburger Altstadt verbringen möchten.

Die Befragten, die sich ein Leben in der Altstadt Ravensburg vorstellen können, haben auch bereits den notwendigen Weitblick für das Alter. Ihnen ist dabei bewusst, dass es im Alter in Bavendorf für sie schwierig wird, da kein Lebensmittelmarkt vor Ort und die ÖPNV-Anbindung insbesondere am Wochenende nicht optimal ist.

Für die anderen 50 % ist das Leben in der Altstadt nicht vorstellbar. Dies ist insbesondere mit Gründen wie zu wenig Grün- und Freiflächen im privaten wie im öffentlichen Bereich und vor allem den Kindern verbunden. Die Befragten möchten ihren Kindern Freiräume bieten, die es ihrer Ansicht nach nur am Rand der Stadt gibt, wie beispielsweise das Spielen auf der Straße oder Erkunden der Umgebung ohne Begleitung der Eltern.

4.2 Bartl-Gelände

Die Befragung im Bartl-Gelände gestaltete sich schwierig, da die Mehrheit der Bewohner ein geringes Interesse an der Beantwortung der Fragen hatte.

Im Gegensatz zum Referenzgebiet Bavendorf-Bremhaag gibt es hier einen größeren Bereich mit Geschosswohnungsbau. Es werden verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnvarianten angeboten, zum einen Wohnungen im Geschosswohnungsbau und zum anderen Reihenhäuser. Die Wohnfläche reicht dabei von ca. 40 m² im Einzimmerapartment bis hin zu ca. 130 m² im Reihenhaus. Deshalb leben in diesem Gebiet nicht nur junge Familien mit Kindern, sondern auch ältere Menschen und Studenten. Als privaten Freibereich haben die Befragten mindestens einen Balkon, zu den Reihenhäusern gehört jeweils ein kleiner Garten. Nur gut 60 % der Befragten haben Kinder.

In dieser Wohnlage fühlen sich 82,4 % der Befragten beeinträchtigt. Mit 93 % der Nennungen ist der Lärm die am häufigsten genannte Ursache. Dieser rührt trotz Lärmschutzwand insbesondere vom Verkehr auf der Wangener Straße her.

Folgende Anmerkungen wurden als Gründe genannt, weshalb die Befragten sich für den Wohnstandort Bartl-Gelände entschieden haben. Mehrfachnennungen stehen in Klammern.

- Finanzierbarkeit (9)
- Chance Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen (3)
- Bauplatz in der Nähe zur Innenstadt
- In zentraler Lage im eigenen Haus wohnen
- Schwierig überhaupt in der Region ein geeignetes und bezahlbares Haus zu finden (2)
- Altstadt ist gut zu Fuß erreichbar (8)
- Nähe zum Arbeitsplatz (2)
- Schulen und Arbeitsplatz in direkter Nähe
- Nähe zur Stadt und gleichzeitig zur Natur (3)
- Kinder können relativ gefahrlos in Umgebung des Hauses spielen
- Kinder können alleine in die Stadt gehen
- Kinder sind in dieser Lage selbständiger, sind nicht auf Fahrdienste der Eltern angewiesen
- Kinder haben hier notwendigen Platz zum Spielen, trotzdem ist Altstadt in direkter Nähe

Gut ein Viertel der Befragten (26,4 %) hat sich für den Wohnstandort Bartl-Gelände entschieden, da hier der Bau eines eigene Hauses, der Erwerb einer Eigentumswohnung, aber auch die Miete finanzierbar sind.

Knapp 9 % der Interviewten sagen, dass es ihnen hier möglich wurde den Traum vom eigenen Haus umzusetzen. Die Suche nach einem geeigneten Bauplatz bzw. Haus wurde von knapp 6 % der Befragten als schwierig beschrieben, weshalb diese nun froh sind, einen geeignete Wohnstandort gefunden zu haben.

Laut knapp einem Viertel der Befragten spricht für diesen Wohnstandort insbesondere die Nähe zur Altstadt mit ihren Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, der Verwaltung, Bildungs- und Kultureinrichtungen etc. Als Merkmal der zentralen Wohnlage wurde dabei speziell die fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt hervorgehoben. Auch die Nähe zu Schulen und Arbeitsplatz spielte für knapp 9 % der Befragten eine Rolle bei der Entscheidung sich gerade hier nieder zu lassen.

Für gut 10 % der Befragten sind die Bedürfnisse ihrer Kinder mit ausschlaggebend für die Wahl des Wohnstandortes. So ist auch hier genügend privater wie öffentlicher Freiraum zum Spielen und eine relativ sichere Umgebung wichtig. Entsprechend der Aussagen der Befragten fördert der Wohnstandort auch die Selbständigkeit älterer Kinder, da diese eine Vielzahl ihrer Freizeitaktivitäten aufgrund der Nähe zur Altstadt selbständig erreichen können und nicht auf die Fahrdienste ihrer Eltern angewiesen sind.

Für knapp die Hälfte (47,1 %) der befragten Bewohner ist die Altstadt als Wohnstandort durchaus eine Alternative. Vor allem die zentrale Lage sowie die Vielfalt und Lebendigkeit des innerstädtischen Angebotes werden von 26,7 % als Vorteil gesehen. 40 % bewerten am Wohnstandort Altstadt die kurzen Wege und die Nähe zu Geschäften, öffentlicher Verwaltung, Kultur- und Bildungseinrichtungen als positiv.

Auch die Möglichkeit eines Lebens ohne Pkw wird von 13,3 % der Interviewten als Vorteil des Wohnstandortes Altstadt gewertet. Dies haben insbesondere ältere Befragte hervorgehoben.

Für über die Hälfte (52,9 %) der Befragten ist das Leben in der Altstadt nicht denkbar. Zu den Gründen hierfür zählt insbesondere die schwierige Situation eine geeignete Wohnung zu finden. Das Finden eines Hauses wird von einem Viertel der Befragten gar als unmöglich beschrieben. Für gut 15 % spielt ferner die dichte Bebauung und die fehlenden privaten Freiflächen eine Rolle, weshalb sie sich ein Leben in der Altstadt nicht vorstellen können. Hinzu kommt für knapp 17 % die Stellplatzproblematik. Ihrer Ansicht nach ist es in weniger zentralen Lagen deutlich einfacher sein Pkw zu parken, was für sie einen unüberwindbaren Standortvorteil bedeutet.

Für weitere gut 8 % ist die Nähe zur Natur ein zentrales Kriterium für die Wahl des Wohnstandortes. In Kombination mit gleichzeitiger Nähe zur Altstadt, wie es im Bartl-Gelände gegeben ist, wird dies gar als unschlagbar bezeichnet.

Auch am Standort Bartl-Gelände spielen die Bedürfnisse der Kinder bei einem Viertel der Befragten eine zentrale Rolle, weshalb sie sich das Wohnen in der Altstadt nicht vorstellen können. Sie möchten ihren Kindern ausreichend Freiraum bieten, wozu sie nach ihrer Ansicht in der Altstadt nicht die Möglichkeit haben.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen der Befragung konnte festgestellt werden, dass ein Großteil der Befragten mit seiner Wohnsituation sehr zufrieden ist. Insbesondere in den Referenzgebieten Bartl-Gelände und Bavendorf-Bremhaag äußerten sich die Befragten grundsätzlich zufrieden. Natürlich gibt es aber auch hier aus Sicht der Befragten Beeinträchtigungen und Verbesserungsvorschläge. Die generell positive Grundstimmung kann insbesondere in Bavendorf mit dem Erwerb von Wohneigentum in Verbindung gebracht werden.

Auch in der Altstadt fühlt sich eine große Mehrheit der Befragten sehr wohl. Insbesondere die Generation 50plus betont die Vorteile des Wohnens in zentraler Lage mit der Nähe beispielsweise zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Gesundheitsvorsorge und Verwaltung, der Kultur und Bildung.

Jede der befragten Gruppen hat Gründe, weshalb sie genau an ihrem angestammten und nicht an einem anderen Standort wohnt. Für rund die Hälfte der in den Referenzgebieten Befragten ist es jedoch durchaus auch vorstellbar in der Altstadt zu leben.

In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Ablehnung des Wohnstandorts Altstadt nicht mit einem negativen Image, wie beispielsweise fehlender sozialer Durchmischung oder dem sozialen Niveau zusammenhängt. Sondern vielmehr mit mangelnden privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Stellplatzproblematik. Vor allem Familien mit Kindern befürchten beim Wohnstandort Altstadt zu wenige Frei- und Erlebnisräume für ihre Kinder.

Als ausschlaggebendes Kriterium für die Standortwahl lässt sich die Finanzierbarkeit des Wohnraums erkennen, gefolgt bei jungen Familien von der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kinder, dem Vorhandensein privater Freiflächen und der verkehrlichen Situation, insbesondere hinsichtlich privater Pkw-Stellplätze, aber auch des Verkehrslärms.

Basierend auf den Kriterien der Standortwahl können nun zentrale Bereiche definiert werden, die stimmig sein müssen, damit ein Gebiet als Wohnstandort in Frage kommt. Je nach Bevölkerungsgruppe variieren diese Kriterien. In Verbindung mit den Befragungen können dann einzelne Handlungsfelder für den Wohnstandort Altstadt abgeleitet werden.

1. Finanzierbarkeit

Die Befragung hat ergeben, dass für eine Vielzahl der Bevölkerungsgruppen die Finanzierbarkeit der Wohnung eine zentrale Rolle spielt, so beispielsweise für Studenten und Senioren, insbesondere aber auch für Familien. Oft sind dabei die vorhandenen Ansprüche und Bedürfnisse nicht mit dem Angebot und dem Preisniveau in zentraler Lage zu vereinbaren. Entsprechend weichen die Bevölkerungsgruppen auf andere Standorte aus.

Soll die Altstadt als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen, so sind finanzierbare Angebote zu schaffen. Dabei sollte jedoch nicht ausschließlich auf Finanzierbarkeit geachtet werden, sondern auch auf individuelle und innovative Angebote.

2. Angebote für Kinder und Jugendliche

Bei der Standortwahl achten Familien insbesondere auch darauf, dass die Bedürfnisse ihrer Kinder nach Möglichkeit im direkten Wohnumfeld erfüllt werden. Dabei hat nach Aussage der befragen Familien ein Wohnstandort in peripherer Lage entscheidende Vorteile, da Kindern hier deutlich mehr Freiräume hinsichtlich privater und öffentlicher Freiflächen geboten werden können.

Hinzu kommt, dass sich in neu entstehenden Wohngebieten meist Bevölkerungsgruppen mit ähnlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Alter oder Kinder, und Bedürfnissen, wie etwa ein privater Garten oder verkehrsberuhigte Umgebung, zusammen finden. Aufgrund dieser gemeinsamen Basis ergeben sich dann meist weitere Synergieeffekte. Diese Vorteile sind an einem Standort der kein reines Wohngebiet mit einer homogenen Bevölkerung ist, nicht immer direkt gegeben.

Ein Großteil der in der Altstadt lebenden Familien plant deshalb einen Umzug in Stadtrandlagen. Dies betrifft insbesondere Familien mit Kindern im Alter zwischen 4 und 12 Jahren, da deren Bewegungsradius sich noch auf die häusliche Umgebung bezieht. Nach Aussage der befragten Eltern wird diese Altersgruppe im Altstadtbereich nur ungern zum Spielen alleine nach draußen gelassen, da nach Ansicht der Eltern hier zahlreiche Gefahren lauern, die Kinder dieses Alters noch nicht einschätzen können.

Deshalb ist es für eine Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort für Familien notwendig insbesondere Angebote für Kinder im Alter zwischen 4 und 12 Jahren zu schaffen. Hierbei gilt es beispielsweise über die Gestaltung relativ gefahrenfreier Spielbereiche in direkter Lage zur Altstadt nach zu denken. Die Umgestaltung des Hirschgrabens oder auch die verkehrsfreie Gestaltung innerstädtischer Plätze, wie etwa des Gespinstmarktes, würden sich hier anbieten.

3. Verkehrliche Situation

Als Ergebnis der Befragung ist festzustellen, dass die verkehrliche Situation für die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort eine entscheidende Rolle spielt.

Für die Bewohner der Altstadt kommt dabei hauptsächlich die Parkraumsituation zu Tragen. Die Bewohner hätten dabei gerne die Möglichkeit ihre Gebäude zum Be- und Entladen anfahren bzw. bevorzugt in der Altstadt parken zu können. Diese angespannte Situation ist auch bei der außerhalb lebenden Bevölkerung bekannt, weshalb für einige aufgrund dieser Gegebenheit der Wohnstandort Altstadt nicht in Frage kommt.

Auch der Verkehr als Lärmquelle spielt eine Rolle. Neben den in der Innenstadt verkehrenden Bussen fühlen sich die Bewohner auch durch Privat-Pkw gestört, insbesondere wenn diese mit lauter Musik mehrmals den Wohnstandort passieren. Verkehrslärm ist jedoch nicht ein spezifisches Problem der Altstadt. Auch in den Referenzgebieten fühlt sich ein grossteil der Befragten dadurch beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Parkraumsituation gilt es Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wie beispielsweise die Einführung einer Zufahrtsgenehmigung zum Be- und Entladen für Bewohner oder auch eines Anwohnerparkausweises. Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der Verkehr in der Fußgängerzone nicht überhand nimmt. Ferner gilt es über einen Ausbau des Car-Sharing-Angebotes mit Erhöhung der Standortzahlen nachzudenken.

4. Grün- und Freiflächen

Das Angebot an Grün- und Freiflächen spielt für einen Großteil der Befragten eine zentrale Rolle. Hauptsächlich die Befragten in den Referenzgebieten schätzen ihren Garten, manche könne sich nicht vorstellen darauf zu verzichten.

Aufgrund der historischen Ausgangslage fehlt es in den Altstädten häufig an privaten, aber auch an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die Erhöhung des Freiflächenanteils spielt deshlab für viele Altstadtbewohner eine zentrale Rolle.

Mit der Verbesserung des Angebots an Grün- und Freiflächen und einer entsprechenden Gestaltung der vorhandenen kann die Wohnumfeldqualität der Altstadt deutlich erhöht werden. Dabei muss es sich nicht unbedingt um einen Park handeln, ein belebter, verkehrsfreier Stadtplatz kann ebenso zielführend sein. Bei der Gestaltung der Flächen sollte auf multifunktionale Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber für Kinder geachtet werden. Dies kann dazu beitragen, dass sich auch Familien vermehrt mit der Wohnstandortwahl Altstadt auseinandersetzen.

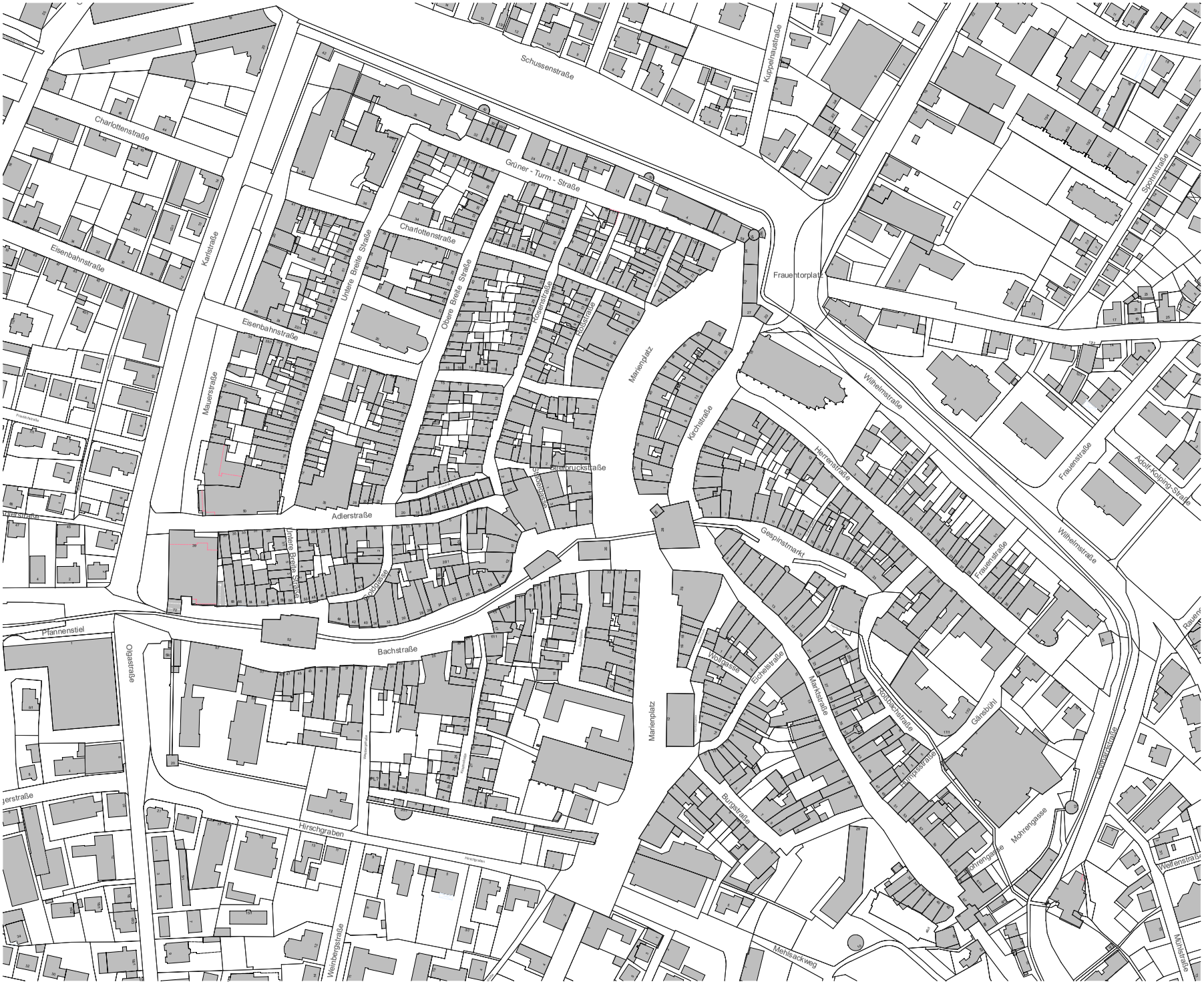
6. Ausblick

Diese durchgeführte Befragung soll dazu dienen die Einschätzung des Wohnstandorts Altstadt durch in der Altstadt wie auch in den Referenzgebieten lebende Bevölkerung herauszuarbeiten.

Darüber hinaus soll sie Grundlage für die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes sein. Dabei sollten insbesondere die Ergebnisse der Befragung im Planungsworkshop nochmals mit der Bevölkerung diskutiert werden, um ggf. tiefergehende Erkenntnisse gewinnen zu können und zusammen mit der Bevölkerung erste Handlungsideen und -ansätze zu erarbeiten.

Im Rahmen der Befragung haben Bereits 15 Eigentümer und Bewohner ihr Interesse an einen Planungsworkshop bekundet.

KATASTER


Schussenstraße
Kuppenaustraße
Charlottenstraße
Grüner - Turm - Straße
Spohnstraße
Eisenbahnstraße
Karlstraße
Untere Breite Straße
Obere Breite Straße
Rosenstraße
Hofstraße
Frauentorplatz
Mauerstraße
Marienplatz
Wilhelmstraße
Kochstraße
Herrenstraße
Frauenstraße
Adolf-Kolping-Straße
Grabbruckstraße
Adlerstraße
Gespinstmarkt
Pfannenstiel
Olgastraße
Bachstraße
Wollgasse
Eichelstraße
Marktstraße
Rottbachstraße
Gänsebühl
Hirschgraben
Burgstraße
Mohrengasse
Weinbergstraße
Mehlsackweg
Mühlstraße

NUTZUNG EG

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

NUTZUNG 1.OG

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

NUTZUNG 2.OG

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

NUTZUNG 3.OG

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

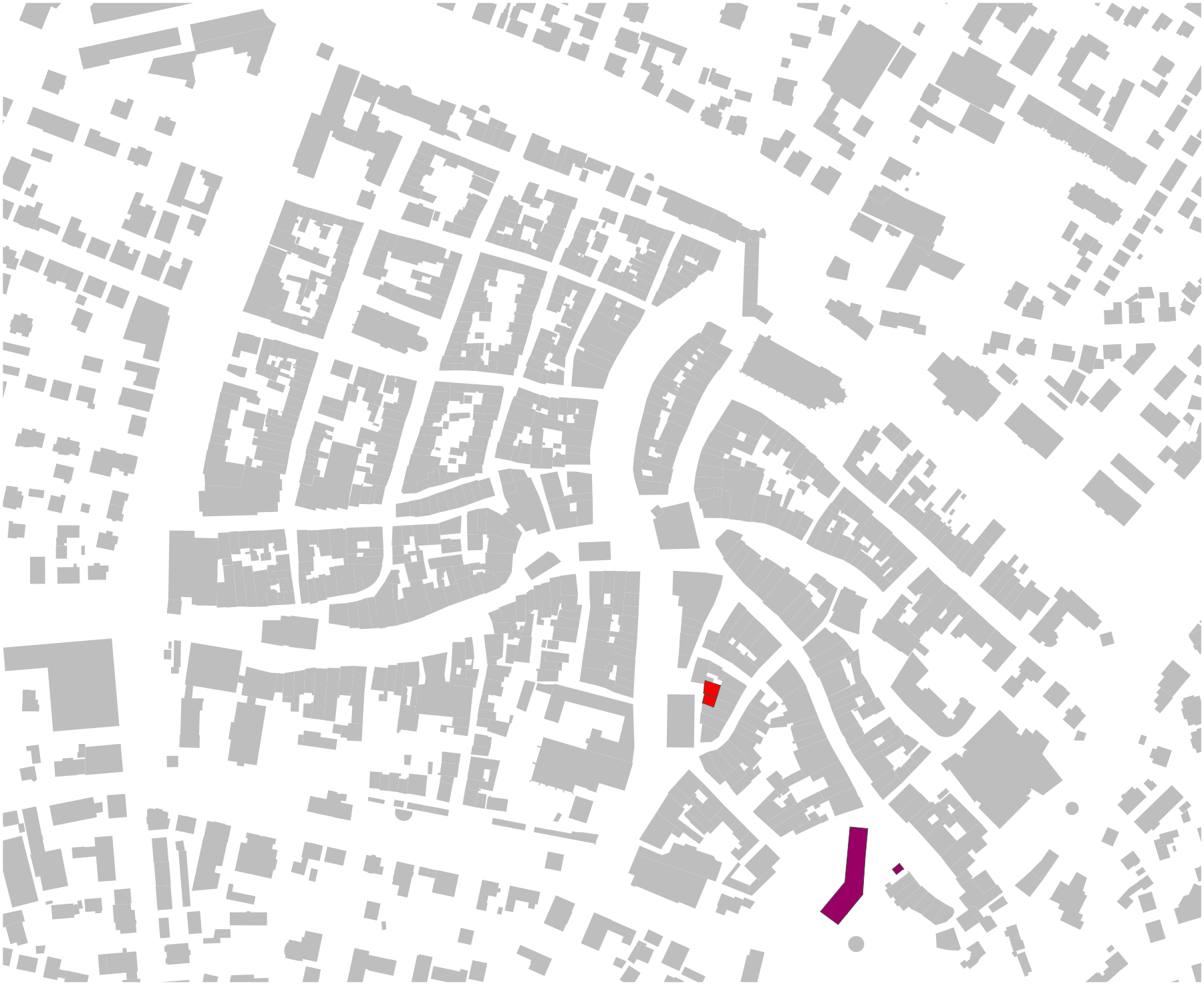
NUTZUNG 4.OG

- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

NUTZUNG 5.OG



- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- DIENSTLEISTUNG
- WOHNEN
- GASTRONOMIE
- PARKEN
- EINZELHANDEL
- LEERSTAND
- NEBENNUTZUNG
- ANGRENZENDE BEBAUUNG

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

BEWOHNERDICHTE

ANZAHL PERSONEN
PRO GEBÄUDE

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC

ALTERSSTRUKTUR

DIPL. ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

21.12.2007 - ADHOC