

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Konrad Nonnenmacher

Stand: 11.03.2020

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik

06.05.2020 öffentlich

Entwicklung Weststadt im Bereich Mittelösch und Umfeld
- Neuantrag zur Aufnahme von einem Teilbereich der Weststadt in ein Städtebauförderungsprogramm - Sachstandsbericht Antragsverfahren
- Durchführung Vorbereitende Untersuchungen nach § 140 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch (BauGB) - Auftragserteilung - Beginn des Sanierungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt den Sachstandsbericht zu dem im Jahr 2019 für das Programmjahr 2020 von der Verwaltung gestellten Neuantrag zur Aufnahme von Teilen der Weststadt unter dem Titel "Die grüne Weststadt" in ein Städtebauförderungsprogramm zur Kenntnis und stimmt dem Vorschlag zum weiteren Verfahren zu.
2. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Untersuchungsgebiet wird die gesetzlich vorgeschriebene Vorbereitende Untersuchung nach § 140 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB im Jahr 2020 durchgeführt.
3. Die Vorbereitung des Sanierungsverfahrens wird durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung eingeleitet. Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten hinzuweisen.
4. Die bisher in der Grobanalyse in der Anlage 2 aufgeführten städtebaulichen "Mängel und Konflikte" sind weiter zu untersuchen, zu konkretisieren und mit den Sanierungsbetroffenen nach § 137 BauGB abzustimmen, zu erörtern und zu ergänzen.
5. Die aufgrund der Grobanalyse bisher in der Anlage 3 aufgeführten vorläufigen Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung weiter auszuführen, zu konkretisieren und mit den Betroffenen nach § 137 BauGB zu erörtern und zu ergänzen.
6. Vor Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung ist eine öffentliche Bürgerinformation mit den Sanierungsbetroffenen, Beteiligten und sonstigen interessierten Bürger durchzuführen. Das Ergebnis ist in den Untersuchungsbericht der Vorbereitenden Untersuchung mit einzubeziehen.
7. Die Träger öffentlicher Belange sind anhand dem der Grobanalyse zugrunde gelegten vorläufigen Abgrenzungsplan Anlage 1, der "Mängel- und Konfliktanalyse" in der Anlage 2 und den in der Anlage 3 hergeleiteten vorläufigen Sanierungsziele anzuhören.
8. Die Arbeiten für die Vorbereitende Untersuchung werden an den Dipl. Ing. Roland Groß, freier Architekt und Stadtplaner OSRL, Altshausen zu einem Honorar von maximal 100.000 € vergeben. Hierzu gilt das in der Anlage 4 aufgeführte Leistungsbild. Weitere Einzelheiten hat die Verwaltung festzulegen.

Planungsmittel für die Vorbereitende Untersuchung sind im Haushaltsplan 2020 beim Stadtplanungsamt - Kostenstelle 511090061, Kostenart 42711100 veranschlagt.

1. Sachstand – Zwischenbericht Neuantrag – Vorläufige Ergebnisse Grobanalyse

1.1. Antrag zur Neuaufnahme von einem Teilbereich der Weststadt in ein Städtebauförderungsprogramm

Die Siedlungsgeschichte der "Weststadt" beginnt bereits in den Aufbaujahren nach Ende des 1. Weltkrieges in den 1920er Jahren. In den 1950er Jahren wurde die Stadt Ravensburg in sämtlichen Richtungen erweitert, auch in der Weststadt. In der gesamten Weststadt wohnen derzeit fast 10.000 Menschen (letzte Einwohnerzahl vom 30.06.2019: 9.755 Einwohner). Die Weststadt ist somit der Stadtteil mit den meisten Einwohnern.

Es ist deshalb an der Zeit, dass sich die Stadt Ravensburg auch verstärkt um diesen Stadtteil von Ravensburg kümmert und hier wiederum insbesondere um den "Stadtkern der Weststadt", somit schwerpunktmäßig um die Bereiche Mittelöschstraße, Mittelöschplatz und die dort angrenzenden Straßenbereiche.

Die Stadtverwaltung hat einen Aufnahmeantrag für Teile der Weststadt in ein Städtebauförderungsprogramm bei einem Gespräch mit Vertretern des Landes im Juni 2019 für die Jahre 2020ff angekündigt und Herrn Dipl. Ing. Roland Groß Ende Juli 2019 zur Vorbereitung eines Neuaufnahmeantrages mit der Erarbeitung einer Grobanalyse für den oben genannten Teilbereich der Weststadt beauftragt. Diese Grobanalyse war Grundlage, dass beim Land wie angekündigt überhaupt ein Neuantrag zur Aufnahme der Sanierungsmaßnahme "Die grüne Weststadt Ravensburg" für ein Städtebauförderungsprogramm fristgerecht für das Programmjahr 2020 zum 31.10.2019 vorgelegt werden konnte.

1.2. Vorläufiger Untersuchungsbereich Grobanalyse

Das Untersuchungsgebiet der Grobanalyse vom Oktober 2019 – Anlage 1 - umfasst den ältesten Siedlungsteil im Bereich Mittelöschplatz/Mittelöschstraße und somit den Handels- und Grundversorgungsbereich als "Stadtkern" der Weststadt und die umliegenden Straßenbereiche.

Weiter wurde in den jetzigen Untersuchungsbereich der Grobanalyse ein Großteil des bestehenden Grünraumes "Rahlenpark" aufgenommen, um dessen Funktion als Naherholungsgebiet für die Gesamtstadt, für die gesamte Weststadt sowie für den engeren Untersuchungsbereich der "alten Weststadt" zu untersuchen und mögliche Maßnahmen zur Sicherung dieses Bereiches sowie zur Aufwertung und zur besseren Vernetzung und Anbindung aufzuzeigen.

Der Untersuchungsbereich umfasst bisher eine Fläche von ca. 55 ha. Dieser Abgrenzungsbereich soll auch der Vorbereitenden Untersuchung zugrunde gelegt werden. Bei der eigentlichen Ausweisung des Sanierungsgebietes muss diese Fläche sicher in einigen Bereichen noch wesentlich reduziert werden.

1.3. Ergebnis der Grobanalyse: Mängel- und Konfliktanalyse

Um in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden, müssen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme hierfür nach dem Baugesetzbuch vorliegen. Hierzu wird auf die folgende gesetzliche Definition einer Städtebauförderungsmaßnahme nach § 136 Abs. 2 BauGB verwiesen:

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird".

In dem in der Grobanalyse untersuchten Bereich liegen nach den Ergebnissen der Grobanalyse **Mängel und Konflikte** vor, die für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB Grundvoraussetzung sind.

Auf den Plan Anlage 2 "Mängel- und Konflikte" aus der Grobanalyse wird verwiesen. Diese 1. Mängel- und Konflikteanalyse aus der Grobanalyse gilt es nun im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zu vertiefen und zu ergänzen, insbesondere auch was die Einschätzung der Gebäudesubstanz bei den Gebäuden anbelangt sowie den Sanierungsbedarf bei den Gebäuden in Abstimmung mit den Sanierungsbedürftigen.

1.4. Festlegung vorläufiger Sanierungsziele nach der Grobanalyse

Die aufgrund der Grobanalyse bisher formulierten Sanierungsziele sind in der Anlage 3 aufgeführt und müssen im Rahmen der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung noch weiter detailliert werden und ergänzt werden in Abstimmung mit den Sanierungsbedürftigen. Hieraus sind dann für verschiedene Bereiche Neuordnungsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen.

Ein Ziel der Vorbereiteten Untersuchung wird es auch sein, mittelfristig und langfristig Baupotenzialflächen im Untersuchungsgebiet für den Bau von weiteren Wohnungen aufzuzeigen, ohne die Weststadt zu überfordern. Damit ist diese Untersuchung in den Gesamtkontext der Innenstadtentwicklungsstrategie der Gesamtstadt eingebunden. Die tatsächliche Umsetzung von Wohnungsbauprojekten im Untersuchungsbereich in der "Weststadt" ist natürlich immer auch abhängig vom jeweiligen Wohnungsbedarf in der Gesamtstadt, der Wohnraumentwicklungsstrategie sowie der Realisierung von Wohnungsbauprojekten in anderen Stadtbereichen.

2. Weiteres Vorgehen

2.1. Aufstockungsbedarf bei laufenden Sanierungsmaßnahmen - notwendige Prioritätenfestlegung für die Programmjahre 2020 und 2021

Wie oben erwähnt wurde der Neuantrag zur Aufnahme der Sanierungsmaßnahme "Die grüne Weststadt" in ein Städtebauförderungsprogramm fristgerecht für das Programmjahr 2020 zum 31.10.2019 beim Land gestellt.

Entsprechende Entscheidungen zur Aufnahme einer neuen Sanierungsmaßnahme oder der Aufstockung von Fördermittel bei laufenden Sanierungsmaßnahmen werden Ende März / Anfang April 2020 erwartet.

Bei diesen Entscheidungen ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Ravensburg bei anderen laufenden Sanierungsmaßnahmen "Östliche Vorstadt", "Altstadt und Erweiterung" und "An der Schussen" einen hohen Aufstockungsbedarf für die Programmjahre 2020 - 2023 gemeldet hat. Insbesondere bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" wurde ein akuter Aufstockungsbedarf bereits für das Programmjahr 2020 gemeldet, um dort einige konkrete Infrastrukturmaßnahmen in den Jahren 2020 – 2023 umsetzen und in der Stadtsanierung auch mitfinanzieren zu können.

Die Stadt musste für das Programmjahr 2020 Mitte Dezember 2019 schriftlich eine klare Prioritäteneinstufung der Förderanträge abgeben. Eine Mittelaufstockung bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" wurde deshalb als Prioritätsstufe 1 a dem Land für das Programmjahr 2020 gemeldet. Der Neuantrag "Die grüne Weststadt Ravensburg" wurde mit der Prioritätsstufe 1 b versehen.

Sollte eine Aufstockung der Fördermittel wie beantragt in der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" erfolgen, dürfte die Sanierungsmaßnahme "Die Grüne Weststadt" nach dem heutigen Kenntnisstand im Jahr 2021 in die Prioritätsstufe 1 rücken.

2.2. Vorlage von Abrechnungen

Zur Berücksichtigung eines Neuantrages müssen i.d.R. laufende Sanierungsmaßnahmen, bei denen der Förderrahmenzeitraum abläuft oder zeitlich begrenzt ist, vorher gegenüber dem Land abgerechnet werden.

In Ravensburg sind in den nächsten 2 Jahren folgende Maßnahmen abzurechnen:

a) Die Sanierungsmaßnahme "**Nordstadt**" muss im Jahr 2020 abgerechnet werden. Hier läuft der Förderrahmenzeitraum am 30.04.2020 aus. Eine weitere Verlängerung ist ausgeschlossen.

b) Die Sanierungsmaßnahme "**Weissenau 2020**" muss im Jahr 2021 abgerechnet werden. Hier läuft der Förderrahmenzeitraum am 30.04.2021 aus. Eine weitere Verlängerung ist ausgeschlossen.

Damit besteht für die Stadt Ravensburg realistisch gesehen erst ab dem Jahr 2021 eine Chance, mit einer Neumaßnahme in ein neues Förderprogramm aufgenommen zu werden.

Grundsätzlich sollte aber rechtzeitig dafür gesorgt werden, dass entsprechende gesetzlich vorgeschriebene Beurteilungsunterlagen für den Neuantrag für das Programmjahr 2021 möglichst zeitnah dem Land vorgelegt werden können. Deshalb wird dem Gemeinderat mit heutiger Referatsvorlage vorgeschlagen, die Vorbereitende Untersuchung nach § 140 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB bereits im Jahr 2020 durchzuführen.

3. Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung nach § 140 BauGB i. V. mit § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

3.1. Zeitpunkt der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung

Der Antrag zur Neuaufnahme des Sanierungsgebietes "Die grüne Weststadt" im Jahr 2021 in ein Städtebauförderungsprogramm hat höhere Chancen auf einen Erfolg, wenn die Stadt bereit ist, die gesetzlich vorgeschriebene Vorbereitende Untersuchung nach § 140 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB für den bisher vorgeschlagenen Untersuchungsbereich aus der Grobanalyse zeitnah durchzuführen und hier ins Kostenrisiko zu gehen und diese vorzufinanzieren.

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Kosten einer Vorbereitenden Untersuchung 1 Jahr nach deren Durchführung bei Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm nachgefördert werden können (Ziffer 8 Städtebauförderungsrichtlinien). Sollte eine Programmaufnahme der Sanierungsmaßnahme "Die grüne Weststadt" im Jahr 2021 erfolgen, könnten 60 % der Kosten für die Vorbereitende Untersuchung nachträglich im Jahr 2021 als Zuschuss beantragt werden.

Es ist deshalb sehr wichtig, dass dem Land bis zur Entscheidung über die Programmaufnahme im Jahr 2021 die wesentlichen Ergebnisse aus der Vorbereitenden Untersuchung als Beurteilungsgrundlage vorliegen. Deshalb sollte die Vorbereitende Untersuchung zeitnah durchgeführt werden.

3.2. Vorbereitung der Sanierung – Beginn der Vorbereitenden Untersuchung

Nach § 141 Abs.3 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluß über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluß über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung ist nach § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung ist auch auf die Auskunftspflicht der von einer Sanierungsmaßnahme Betroffenen nach § 138 BauGB hinzuweisen. In § 138 Baugesetzbuch wird u.a. folgendes festgelegt: "*Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zu Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudesteiles Berechtigten sowie ihrer Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihrer Beauftrag-*

ten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist."

3.3. Beteiligung Sanierungsbetroffene und Träger Öffentlicher Belange

- Über die Presse wird zunächst auf die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung hingewiesen.
- Den Bewohnern/Haushalten sowie den Grundstückseigentümern im Untersuchungsgebiet wird ein Fragebogen übersandt mit der Bitte, diesen ausgefüllt an die Stadtverwaltung bzw. an das mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung beauftragten Büro zurückzusenden. Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden anonymisiert in die vorbereitende Untersuchung aufgenommen.
- Ortstermine mit Haus-/Grundstückseigentümern und Bewohnern nach jeweiliger Terminabstimmung mit Gesprächsprotokoll. Die Details der Organisation müssen noch geklärt werden (evtl. tageweise Nutzung von Räumlichkeiten einer sozialen Einrichtung als Anlaufstelle vor Ort).

Die erhobenen personenbezogenen Daten aus den Fragebögen und aus den Protokollen der Einzelgespräche dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Sofern die Daten von dem Beauftragten der Gemeinde erhoben werden, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden.

- Nach Vorliegen erster Untersuchungsergebnisse wird gegen Ende der Vorbereitenden Untersuchung mindestens eine allgemeine öffentliche Bürgerinformation durchgeführt. Hierbei werden die Untersuchungsergebnisse u.a. die fortgeschriebene Mängel- Konfliktanalyse und die Sanierungsziele dargestellt und erläutert. Das Ergebnis dieser Bürgerinformation ist in den Bericht der Vorbereitenden Untersuchung einzuarbeiten.
- Vor dieser Bürgerinfo wird vorgeschlagen, weitere Informationsgespräche mit der Agendagruppe Weststadt, mit den Vertretern Runder Tisch Einzelhandel Mittelöschplatz, mit den kirchlichen Einrichtungen sowie sonstigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Sozialen Einrichtungen zu führen, sofern dies gewünscht wird.
- Die Träger öffentlicher Belange sind anhand der Erhebungen aus der Grobanalyse zur Abgrenzung des vorgesehenen Untersuchungsgebietes, zu den in der Grobanalyse festgestellten "Mängel und Konflikte" und zu den vorläufigen Sanierungszielen zu hören. Die Ergebnisse dieser Anhörung sind in den Bericht der Vorbereitenden Untersuchung einzuarbeiten.

4. Leistungsbild für die Vorbereitende Untersuchung sowie Vorschlag zur Auftragsvergabe an Dipl. Ing. Roland Groß Planer OSRL freier Architekt

Herr Dipl. Ing. Roland Groß hat in Ravensburg in den Sanierungsgebieten "Oberstadt II" und "Nordwestliche Unterstadt" sowie für das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" und in anderen Gemeinden und Städten zahlreiche Grobanalysen erstellt und Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsgebiete durchgeführt. Herr Groß ist hierin und in der Antragstellung von Förderanträgen für Städtebauförderungsmaßnahmen sehr erfahren.

Er kennt die örtliche und historische Situation in Ravensburg sehr gut und hat sich in den Stadtbereich der Weststadt im Rahmen der Grobanalyse bereits tief eingearbeitet und in die dortigen bestehenden Mängel- und Konfliktlagen in diesem Stadtgebiet. Diese bisherigen Planungsleistungen der Grobanalyse sind im Honorarangebot als Minderung entsprechend berücksichtigt. Die durch die bisherige Tätigkeit vorhandenen Kenntnisse zu den anderen Sanierungsgebieten sowie zur Gesamtstadt sind hinsichtlich einer integrativen Gesamtsicht zur Stadtentwicklung von Ravensburg ebenfalls hilfreich.

Herr Groß betreut derzeit als Sanierungsbeauftragter auf der Grundlage des im AUT am 13.02.2019 beschlossenen Werkvertrages noch die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" und die Baumaßnahmen im Baublock Mauerstraße – Eisenbahnstraße – Untere Breite Straße – Charlottenstraße im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung".

Herr Groß hat der Stadt Ravensburg mit Schreiben vom 31.01.2020 für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ein entsprechendes Honorarangebot sowie ein entsprechendes Leistungsbild übersandt. Das Honorar wird für die Erbringung dieses Leistungsbild und den nach Erfahrungswerten geschätzten erforderlichen Zeitaufwand von Herrn Groß auf 96.643 € brutto berechnet.

Vergütungsregelungen für die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch sind in der HOAI nicht enthalten.

Die Kosten für die Vorbereitende Untersuchung werden auf maximal 100.000 € brutto begrenzt. Weitere Einzelheiten zum Ablauf hat die Verwaltung festzulegen.

5. Kosten und Finanzierung

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2020 bei den Planungskosten des Stadtplanungsamtes/Stadtentwicklung – Ergebnishaushalt - Kostenstelle 5110900061 - Kostenart 42711100 angemeldet und veranschlagt worden.

Die Mittelbereitstellung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplanes 2020.

6. Grobe Zeitplanung

- Beschluss Vorbereitende Untersuchung nach § 140 in Verbindung mit § 141 BauGB im AUT am 01.04.2020
- Öffentliche Bekanntmachung Beschluß zum Beginn der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 BauGB Mitte Mai 2020
- Versendung von Fragebögen an die einzelnen Haushalte im betroffenen Untersuchungsgebiet durch das Büro Groß mit Hinweis Datenschutz und Legitimationsnachweis für Herrn Dipl. Ing. Groß Ende Mai 2020
- Anhörung Träger öffentliche Belange zur Gebietsabgrenzung, zur Mängel- und Konfliktanalyse sowie zu den vorläufigen Sanierungszielen aus der Grobanalyse im Juni – Juli 2020
- Erstellung Bewertungs- und Begehungsprotokolle einschließlich Dokumentationsfotos und Vereinbarung Ortstermine und Besprechungstermine Juni – September 2020
- Zwischenbericht zum Stand der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung sowie Antragstellung Neuantrag "Die Grüne Weststadt" für das Programmjahr 2021 bis zum 30.09.2020 an das Land
- Öffentliche Bürgerinformation mit den Sanierungsbetroffenen und den Beteiligten sowie sonstige Interessierte im 1. Quartal 2021
- Sollte eine Programmaufnahme für das Programmjahr 2021 im Frühjahr 2021 erfolgen, könnte ein Satzungsbeschluss für die Ausweisung des Sanierungsgebietes mit abschließender Festlegung der Gebietskulisse im 1. Halbjahr 2021 erfolgen.

Herr Architekt Groß steht in der Sitzung für Fragen zur Abgrenzung, zu den in der Grobanalyse in der Anlage 2 dargestellten "Mängel und Konflikte" sowie zu Fragen zum Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung zur Verfügung.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Ziffer 5

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet vorläufig
- Anlage 2: Mängel- und Konfliktanalyse aus der Grobanalyse
- Anlage 3: vorläufige Sanierungsziele aus der Grobanalyse hergeleitet
- Anlage 4: Honorarangebot sowie Leistungsbild Dipl. Ing. Roland Groß vom 31.01.2020