Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2009/153

Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **25.03.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.28

Technische Ausschuss
nicht öffentlich am 01.04.2009
Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 21.04.2009
Gemeinderat
öffentlich am 27.04.2009

Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
- Satzungsbeschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebiets
- Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Sanierungsgebiet „Weißenau 2010“ wird die Sanierungssatzung mit dem Abgrenzungsplan in der Anlage 1 beschlossen.
Die Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Absatz 3 Baugesetzbuch bis zum 31.12.2016 festgelegt.
Die Sanierungssatzung und der Beschluss über die Durchführungsfrist sind öffentlich bekannt zu machen.

2. Für das Sanierungsgebiet gelten die in Ziffer 3 des Referats aufgeführten wesentlichen Sanierungsziele, die den Entwicklungen anzupassen sind, soweit dies erforderlich wird.

3. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Anlage 2 – werden soweit wie möglich bei der Umsetzung berücksichtigt.

4. Der Finanzplan für die Sanierungsmaßnahme „Weißenau“ in der Anlage 3 mit einem langfristig benötigten Förderrahmen von 7,5 Mio. € Mio. € ist Grundlage für die jährlichen Aufstockungsanträge beim Bund/Land.

5. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfolgt im "klassischen Verfahren“ gemäß §§ 144 ff Baugesetzbuch.

6. Zur Betreuung der Sanierungsmaßnahme „Weißenau 2010“ wird in Einzelfällen und je nach Bedarf ein Sanierungsbeauftragter /-büro eingeschaltet.

7. Für die Abwicklung des Sozialplans gelten die im Referat Ziffer 6 genannten Grundzüge.

8. Die Verwaltung wird beauftragt einen Wettbewerb für ein Gesamtkonzept der Freiräume im Sanierungsgebiet für die Auslobung an Landschaftsarchitekten im Herbst 2009 vorzubereiten.

9. Die drei Kulturdenkmale Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude werden jeweils als Einzelgebäude zur Modernisierung angeboten. Die Verwaltung wird beauftragt mit Interessenten zu verhandeln und gegebenfalls die Gebäude als Einzelobjekte zur Modernisierung auszuschreiben. Die Nutzungen müssen sich den Sanierungszielen unterordnen.

Anlagen:

Anlage 1: Sanierungssatzung „Weißenau 2010“ mit Gebietsabgrenzung
Anlage 2: Zusammenfassung Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Anlage 3: Finanzplan
Anlage 4: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.03.2009
Anlage 5: Übersichtspläne aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Wirtschaftsminister hat mit Schreiben vom 10.03.2008 mitgeteilt, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weißenau 2010“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ 2008

- mit einem Förderrahmen von 1.500.000 € (= 100%)
- bei Bereitstellung von 900.000 € Bundes- und Landesmitteln (= 60%)

aufgenommen wurde.
Die neue Sanierungsmaßnahme „Weißenau 2010“ hat eine vorläufige Laufzeit von 9 Jahren vom 01.01.2008 bis 31.12.2016.

2. Satzungsverfahren

2.1 Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 30.06.2008 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 i. V. m. § 141 Baugesetzbuch beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses und eines Abgrenzungsplans des dort festgelegten Untersuchungsbereichs erfolgte am 12.07.2008 in der Schwäbischen Zeitung.

2.2 Bürgerinformation

Die Eigentümer, Bewohner, Mieter, Pächter und Geschäftsinhaber wurden im Herbst 2008 über das beabsichtigte Sanierungsverfahren und die vorläufige Gebietsabgrenzung informiert und erhielten Fragebögen.
Der Rücklauf der Fragebögen war vergleichbar mit anderen Sanierungsgebieten. Die Auswertung der Fragebogen ergab im wesentlichen folgende Anregungen und Fragen:

- Endlich das Thema Bahnübergang aufzugreifen und unseren Ort von dem Schleichverkehr zu befreien indem bauliche Maßnahmen zur kompletten Schließung ergriffen werden
- Warum wurde die eine Seite der Bahnhofstraße in Weißenau 2010 aufgenommen, die andere Seite aber nicht? Es gehört doch der gesamte Ortskern da hinein, nicht nur nicht eine Seite der Straße
- Zu hohes Verkehrsaufkommen;
  starker LKW-Verkehr trotz Durchfahrtsverbot; Tempolimit von 30 km wird selten eingehalten
- Bahnhofstraße starker Verkehr, daher Mietminderung wegen starken Auto- / LKW-Verkehr.

Bürgerinformationsveranstaltung am 05.03.2009
Alle Eigentümer, Mitbewohner, Mieter und sonstige Betroffenen wurden zu einer Bürgerinformationsveranstaltung am Donnerstag, den 05.03.2009 in die Turn- und Festhalle in Weißenau eingeladen. Rund 60 Bürgerinnen und Bürgern sind der Einladung gefolgt; eine sehr gut besuchte Veranstaltung.

Diskussionsschwerpunkte waren die Themen:

- Verbesserung der Geh- und Radwegverbindungen über den Kirchvorplatz
- Gesamtkonzept für die Freianlagen zwischen Torbogen und Marientaler Allee und rund um die Kulturdenkmäler
- Bahnhofsstraße und Schließen / Nichtschließen des Bahnübergang
- Abbruch der Gewerbehallen hinter den Kulturdenkmälern.

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung - Anlage 4.

2.3 Vorzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 2008 mit den Plänen der Grobanalyse sowie den städtebaulichen Grundsatzzielen zur beabsichtigten Ausweisung des Sanierungsgebiets „Weißenau 2010“ um Stellungnahme gebeten. Auf Anlage 2 wird verwiesen.

Die Sanierungsgebietsausweisung wird von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, grundsätzlich positiv bewertet und unterstützt. Sobald konkrete Maßnahmen begonnen werden, die die Zuständigkeit einzelner Träger berühren, ist mit diesen im Vorfeld der Planung das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.4 Wahl des Sanierungsverfahrens „Klassisches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren“

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts getroffen werden.

Nach Abwägung der Gesichtspunkte kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Sanierung „Weißenau 2010“ im klassischen Verfahren durchzuführen ist.
Bis auf die Sanierungsgebiete „Östliche Vorstadt“ und "Nordstadt" wurde für alle förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in Ravensburg (Gänsbühl, Nord-

westliche Unterstadt, Oberstadt II, Südwestliche Unterstadt und Bahnstadt) das „klassische“ Sanierungsverfahren gewählt.

2.5 Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets ist im Lageplan zur Satzung in der Anlage 1 aufgezeigt.

Wesentliche Änderungen zum Untersuchungsgebiet sind:
Im Bereich der Bahnhofstraße wurden weniger private Grundstücke einbezogen. Die Gebäude sind soweit in Ordnung, dass eine Aufnahme keinen Sinn machen würde. Die Eigentümer sprachen sich daher auch gegen eine Aufnahme aus.

Die in der Bürgerversammlung angeregte Aufnahme von Grundstücken nördlich der Bahnhofstraße wurde geprüft. Es sind keine augenscheinlichen stadtbaulichen Mängel gegeben, die eine sofortige Aufnahme in ein Sanierungsgebiet rechtfertigen bzw. erfordern. Besteht weiterhin der Wunsch einzelner Eigentümer nach einer Gebietserweiterung wird die Verwaltung das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße weiträumiger und intensiv untersuchen um den Gremien gegeben falls einen Vorschlag für eine eventuelle spätere Gebietserweiterung zu machen.

2.6 Gründe für die Ausweisung Sanierungsgebiet/Mängel und Konflikte

Die Aufgabe des Standorts durch die Fa. Ulmia eröffneten die Möglichkeit die in die Fabrikanlagen integrierten Kulturdenkmäler von der Firma zu kaufen, sie von den gewerblichen Anbauten/Hallen frei- und die Wirkung der barocken Klosteranlage wieder herzustellen.

3. Sanierungsziele Gesamtgebiet

Aus den o. g. Mängeln und Konflikten werden folgende wesentliche Sanierungsziele für das Gesamtgebiet abgeleitet:

- Neue Nutzungen in den Kulturdenkmalen Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude sollen wieder neue Arbeitsplätze schaffen und damit wieder Leben in die historische Umgebung bringen

- Abbruch der Gewerbehallen westlich der drei Kulturdenkmale um damit wieder einen Abstand zwischen dem barocken Ensemble der Weißenau und dem Gewerbegebiet herzustellen.

- Klärung der Funktion der Freiflächen
  und Erstellen eines Gesamtkonzeptes
  Neben den Gebäuden sind es vor allem die Freiflächen, die entscheidend für die Gesamtwirkung auch dieser Barockanlage sind. Erst das Zusammenspiel von Gebäuden mit den Freiflächen – ob Platz, Garten oder Park – lässt einen „Erlebnisraum“ entstehen.

- Schaffung von
  1. Stellplätzen für die historischen Gebäude – auch als Tiefgarage in den Untergeschossen der abzubrechenden gewerblichen Hallen und
  2. öffentlichen Stellplätzen.

- Schließung der Mariataler Allee (bereits erfolgt) und deren Umgestaltung zur Fußgänger- und Radfahrerallee

- Sicherung des Gewerbestandorts. Durch vorgenannte Maßnahmen im Umfeld / Bereich der historischen Gebäude wird der notwendige Puffer geschaffen zwischen den Nutzungen ZfP, dem Wohnen und dem verbleibenden rund 90.000 m² Gewerbeflächen.

- Modernisierung von privaten Gebäuden.

4. Finanz-, Maßnahmenplan/ Fördervolumen

4.1 Langfristiges Antragsvolumen bis 31.12.2016

Für den bewilligten Sanierungszeitraum wurde im aktuellen Sachstandsbericht für das Programmjahr 2009 ein langfristiger Förderrahmen von ca. 7,5 Mio. € beantragt.

Bewilligt ist derzeit ein Förderrahmen von 1,5 Mio. €. Die Stadtsanierung wird in den jährlichen Fortsetzungs- und Aufstockungsanträgen kontinuierlich eine Erhöhung des Förderrahmens beantragen.

Der Finanzplan ist in der Anlage 3 ersichtlich.

Die Sanierungsmaßnahme „Weißenau 2010“ wird unter dem Unterabschnitt 2.6157 gebucht.

4.2 Haushalt 2009

Im Haushaltsplan 2009 sind 400.000 € eingestellt, überwiegend für einen Wettbewerb (weitere Vorbereitung) und eine Anfinanzierung der Abbruchmaßnahmen (Vorbereitung / Planung).

4.3 Wettbewerb für Freianlagen

Die Mariataler Allee ist zur Fußgänger- und Radfahrerallee umgestaltet. Der Zugang über das grobe Pflaster vor der Kirche ist beschwerlich. Die CDU-Fraktion forderte bei den Haushaltsplanberatungen eine Verbesserung. Die skizzierten Querungsmöglichkeiten belegten, dass ein Umsetzen dieser Planungen lediglich Provisorien darstellen können, da kein Gesamtkonzept für die Freiräume nicht vorliegt. Zudem wären solche Provisiorien sehr kostenintensiv.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor im Herbst 09 einen Wettbewerb für die Freiräume im Sanierungsgebiet für Landschaftsarchitekten auszuloben. Der Wettbewerb soll so angelegt werden dass,

- für alle Freiräume zwischen Torhaus und Mariataler Allee und zwischen Bleichereistraße und Klosterkirche mit Übergang zu den Flächen des ZFP ein Gesamtkonzept aufzeigt,
- einzelne Bausteine aus diesem Gesamtkonzept, abhängig von den finanziellen Möglichkeiten, auch als selbstständige Abschnitte gebaut werden können (z. B. über das Pflaster vor der Kirche eine Lösung für barrierefreie (unbeschwerliche) Zugänglichkeit zur Kirche und eine Verbesserung der Befahrbarkeit für Radfahrer), die sich aber wieder ins Gesamtbild einfügen
- mit den Konzepten auch auf verschiedene Nutzungen in den Kulturdenkmälern reagiert werden kann.

4.4 Abbruch Fabrikhallen

Die Kosten für den Abbruch der Fabrikhallen sind mit rund 900.000 € bis über 1 Mio. € anzusetzen. Diese Kosten sind mit dem derzeitigen Förderrahmen noch nicht abgedeckt. Erhöhungsanträge werden gestellt; wir hoffen für 2010 auf eine Erhöhung. Auf dieses Jahr ist der Abbruch vorzubereiten.
Ein Teilabbruch macht keinen Sinn – er wäre unwirtschaftlich und würde für die Übergangszeit ein noch schlechteres Bild abgeben als der Bestand. Die Haushaltsmittel dienen der u.a. der Vorbereitung des Abbruchs.

4.5 Nutzung der Kulturdenkmäler

Zunächst war eher daran gedacht für die 3 Wirtschaftsgebäude eine private Sanierung "aus einer Hand" zu erreichen. Die Kosten für alle 3 Gebäude liegen grob geschätzt zwischen 7 Mio. Euro und 10 Mio. Euro je nach Art der Sanierung. Aus heutiger Sicht bieten sich aber keine Nutzungen an, mit denen ein Investor dafür gefunden werden kann.

Vorsorglich hat die Verwaltung mit Blick auf die Alternativen zur Schulentwicklung untersucht, ob sich die Gebäude als Schule eignen könnten. Dies ist aber weder von der Struktur und Höhe der Räume noch von der Anzahl her denkbar.

Nachdem erste Anfragen auf begrenzte Flächen vorliegen schlägt die Verwaltung vor offen in Verhandlungen mit Interessenten zu gehen. Vorstellbar ist es beispielsweise, dass ein Investor Verträge mit mehreren Interessenten abschließt und eines der drei Gebäude saniert. Ziel bleibt bis auf Weiteres eine grundlegende Sanierung. Ein solches Projekt könnte auch antizyklisch je nach Konjunktur gestartet werden.

5. Betreuung der Sanierungsmaßnahme „Weißenau 2010“

Nach § 157 BauGB kann die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen anstehen, Verträge über die Betreuungstätigkeit mit geeigneten Beauftragten abschließen. Die Honorar-

kosten für die abgeschlossenen Werkverträge werden zu 60 % im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vom Bund/Land bezuschusst.

Die Stadt Ravensburg hat bei den traditionellen Sanierungsgebieten „Nordwestliche Unterstadt“, „Südwestliche Unterstadt“ und „Oberstadt II“ - viele zu betreuende Einzelmaßnahmen – die Sanierungsbeauftragten Scheible und Groß beauftragt. Die Sanierungsmaßnahme „Bahnstadt“ wird ohne Sanierungsbeauftragter durchgeführt, da hier die Aufgabenstellung vorwiegend blockweise zu sehen ist und der Großteil der Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung abgewickelt wird. Es handelt sich bei der Bahnstadt weniger um einzelne, zu betreuende private Maßnahmen.

Die Konstellation im neuen Sanierungsgebiet „Weißenau 2010“ ist der Bahnstadt vergleichbar; die Aufgaben werden durchgehend von der Stadtsanierung wahrgenommen. Es wird vorgeschlagen, nur im Einzelfall und je nach Bedarf einen Sanierungsbeauftragten/ ein Sanierungsbüro mit der Durchführung von Einzelprojekten zu beauftragen. Sollte sich aufgrund der Entwicklungen im neuen Sanierungsgebiet herausstellen, dass sich die Bedingungen wesentlich verändern, müsste diese Vorgehensweise überprüft und ggf. neu entschieden werden.

6. Sozialplan

Nach § 140 i. V. m. § 180 BauGB soll bei Sanierungsmaßnahmen ein Sozialplan erstellt bzw. fortgeschrieben werden, wenn sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die nachteiligen Auswirkungen, z.B. Umzugsnotwenigkeit bei Baumaßnahmen, Mieterhöhung, Ersatzraumbeschaffung, sollen möglichst vermieden oder gemildert werden. Die Gemeinde hat den von einer Sanierungsmaßnahme Betroffenen bei ihren Bemühungen, insbesondere bei Wohnungswechsel sowie bei Umzug von Betrieben, zu helfen.
Im vorliegenden Gebiet sind die Auswirkungen auf dort wohnenden und arbeitenden Menschen überschaubar. Ein Sozialplan wird erstellt, wenn sich im Einzelfall die Notwendigkeit zeigt.

6.1 Bewohner

Im Sanierungsgebiet "Weißenau 2010“ leben ca. 150 Einwohner.

6.2 Betriebsverlagerungskosten/Umzugskosten von Betrieben

Betriebsverlagerungen bzw. Zwischenunterbringung von Betrieben sind nicht geplant.

7. Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Der Sanierungsbeauftragte, Herr Architekt Groß wird in der Sitzung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung, mit der das Büro beauftragt war, berichten.