

Sitzungsvorlage DS 2009/457

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Konrad Nonnenmacher
Christian Woischwillat
(Stand: **05.10.2009**)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 12.10.2009

Aktenzeichen: 623

Stadtсанierung Ravensburg

- Bericht über die Schwerpunkte der vergangenen 10 Jahre
- Mittelfristiges Programm für die Projekte ab 2010 ff in den Sanierungsgebieten Altstadt, Bahnstadt, Nordstadt, Östliche Vorstadt und Weißenau
- öffentliche und private Bauinvestitionen, Plätze und Straßen
- Fördermittel und Finanzierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Er wird in den weiteren Beratungen des Gemeinderats und des Technischen Ausschusses zur Stadtсанierung zu Grunde gelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt für das aufgezeigte mittelfristige Programm die notwendigen Anträge/ Aufstockungsanträge beim Regierungspräsidium / Wirtschaftsministerium zu stellen, für das Jahr 2010 mit folgenden Prioritäten:
 - Aufstockungsantrag Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" mit parallelem Antrag für Veitsburg 1, 2, Vorburg und Plateau im Denkmalschutzprogramm West (DSP),
 - Aufstockungsantrag "Weißenau 2010" im Programm Stadtumbau West
 - Aufstockungsantrag "Südwestliche Unterstadt" im Landessanierungsprogramm
 - Antrag auf Verlängerung Förderrahmenzeitraum "Bahnstadt" bis zum 31.12.2012

Anlagen

1. Sanierungsmaßnahme "Gänsbühl"
2. Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt"
3. Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II"
4. Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt"
5. Sanierungsmaßnahme "Bahnstadt"
6. Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt"
7. Sanierungsmaßnahme "Nordstadt"
8. Sanierungsmaßnahme "Weißenau 2010"
9. Gesamtübersicht Mittelbewilligungen auf Ende 2009
10. Sozialplan- Mieterumzug und Betriebsverlagerungen
11. Stellplätze – bisherige Stellplatzschaffung- zukünftige Projekte
12. Übersichtspläne laufende Sanierungsgebiete Altstadt- Bahnstadt
Östliche Vorstadt – Nordstadt – Weißenau 2010

1. Allgemein

Die Stadtsanierung ist auch in Ravensburg seit ihrem Beginn im Jahr 1972 ein Motor für das Bauhandwerk. Sie hat sich in der Regel im Westen vor allem auf die Altstädte konzentriert und die Entwicklung "Innen vor Außen" unterstützt.

Die bisherigen Anstrengungen und Maßnahmen in der Stadtsanierung führten zu einer lebendigen Altstadt und einer nachhaltigen Bodenentwicklung (Baulückenschliessungen, Ausbau von leerstehenden Flächen in der Altstadt). Für die Stärkung des Handels, die gesteigerte Attraktivität der Altstädte als Kulturstätten und Veranstaltungsort sowie als Wohnungsstandort, insbesondere durch die demographischen Bevölkerungsentwicklung, ist es weiterhin wichtig im Rahmen der Stadtsanierung im Altstadtbereich bzw. in den Bereichen um die Altstadt die Ausgewogenheit der Nutzungen und Entwicklung zu steuern und zu unterstützen. Wenn auch weiter gilt "Innen vor Außen" ist im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung darauf zu achten, dass nicht jede Grünfläche in diesem Bereich zugebaut wird, um die Qualität des Wohnstandorts Innenstadt zu halten.

Die Stadt hat neben den "klassischen" Sanierungsgebieten in der Altstadt seit 2001 Sanierungsgebiete rund um die Altstadt weitere Gebiete angemeldet. Die Sanierungsgebiete "Bahnstadt", "Östliche Vorstadt", "Nordstadt" und das Sanierungsgebiet "Weißenau 2010" wurden in Sanierungsprogramme beim Bund und Land aufgenommen.

Bisher waren / sind folgende Maßnahmen in Ravensburg in der Abwicklung bzw. im Verfahren:

Bezeichnung	Programm	Beginn	Abrechnung	Laufzeit/Satzungsaufhebung
Gänsbühl	SE-Programm	1972	31.12.2000	bis 31.12.2000
Nordwestliche Unterstadt	LS-Programm	1983	31.12.2005	vorgesehen 31.12.2010
Oberstadt II	SE-Programm	1985	30.09.2009	vorgesehen 31.12.2010 Teilumschichtung auf Östliche Vorstadt im Jahr 2009
Südwestliche Unterstadt	LS-Programm	1996	vorgesehen auf 31.12.2010	vorgesehen 31.12.2010
Bahnstadt	SE-Programm	2001	beantragt 31.12.2012; bisher festgelegt: 31.12.2010	vorgesehen 31.12.2012
Östliche Vorstadt	SE-Programm	2006		derzeit bis 31.12.2014
Nordstadt	SSP-Programm	2007		derzeit bis 31.12.2015
Weißenau 2010	SUW-Programm	2008		derzeit bis 31.12.2016
MuseumHumpis-Quartier	DSP-Programm	2009		derzeit bis 31.12.2013

Anlagen 1 bis 8

2. Programme in der Städtebauförderung

Bis 2006 gab es nur zwei Programme, das Landessanierungsprogramm und das klassische Bund-Länder-Programm (SE-Maßnahmen). Seither hat sich die Programmzahl in der Stadtsanierung erhöht, was aber die Abwicklung nicht vereinfacht hat. Bei der Programmabwicklung bestehen insbesondere Probleme bei der Umsetzung von Großprojekten mit ihren oft notwendigen längeren Laufzeiten.

Das klassische Bund-Länder-Programm (SE-Maßnahmen) wird in den nächsten 2-3 Jahren vom Bund nicht mehr mit Mitteln bedient (keine Neumaßnahmen, beschleunigte Abwicklung Altmaßnahmen, nur noch begrenzte Verlängerung von neueren, laufenden Maßnahmen). Dieses Programm wurde durch im Programmvolumen stark reduzierte Programme mit wesentlichen kürzeren Laufzeiten ersetzt. Der Bund und das Land möchten durch die kürzeren Laufzeiten flexibler auf Änderungen im Städtebaubereich reagieren können und die Abrechnung der Altmaßnahmen beschleunigen.

Wenn Altmaßnahmen nicht zeitnah abgerechnet werden, gibt es keine Bewilligungen für neue Maßnahmen!

2.1 Derzeitige Programme in der Städtebauförderung

2.1.1 Landessanierungsprogramm – Landesprogramm (LSP):

Hier stellt das Land Baden-Württemberg alleine einen derzeitigen Zuschußsatz von 60 % der förderfähigen Ausgaben (früher 66,66 %, übergangsweise 50 %) bei bewilligten Maßnahmen bereit. Das Volumen im Landessanierungsprogramm hat sich in den letzten Jahren reduziert, weil das Land bei den Bundesprogrammen mitfinanzieren muss, insbesondere auch bei den Konjunkturprogrammen in den Jahren 2009/2010. Wie die Ausstattung des Landessanierungsprogrammes aufgrund der rückgängigen Steuereinnahmen beim Land ab dem Jahr 2010 aussieht, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Stadt hat noch das Sanierungsgebiet "**Südwestliche Unterstadt**" in diesem Programm; es soll auf Ende 2010 abgerechnet werden.

2.1.2 Bund-/Länderprogramme

Früher lag der Fördersatz von Land/Bund bei 66,66 % der förderfähigen Kosten. Derzeit beträgt der Fördersatz bei 60 % der förderfähigen Kosten.

- **SE-Maßnahmen Bund-/Länderprogramm (SEP-Maßnahmen):**
laufen aus – siehe oben. Ravensburg hat in diesem Programm die Gebiete "**Östliche Vorstadt**" und die "**Bahnstadt**".
Die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Oberstadt II liegt dem Land vor.
- **Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP):**
Zu diesem Programm planen wir Anmeldungen für
- noch offene Maßnahmen in der Altstadt

- Teile der "Östlichen Vorstadt" im Rahmen einer Aufteilung des Gebiets.

- **Programm "Stadtumbau West" (SUW):**
Die Maßnahme "**Weißenu 2010**" läuft in diesem Programm.
Zur Teilentlastung der "Östlichen Vorstadt" werden wir eventuell für ein Teilgebiet davon einen Antrag auf Aufnahme in dieses Sanierungsprogramm ab 2011 stellen.
- **Programm "Soziale Stadt" (SSP):**
Die Sanierungsmaßnahme "**Nordstadt**" wird in diesem Programm gefördert. Daneben ist die Nordstadt auch im nichtinvestiven Programmteil "Modellvorhaben" aufgenommen.
- **Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz West" (DSP):**
Wir konnten Anfang 2009 erreichen – ohne offizielle Programmausschreibung- , dass das **MuseumHumpis-Quartier** in dieses Programm aufgenommen wurde zur weiteren Förderung, da das Gebiet "Oberstadt II" am 30.September 2009 beendet wurde. Das Fördervolumen beträgt von 2,0 Mio. € bei Zuschüssen Bund/Land von 1,2 Mio. €
Wir streben an für das Veitsburgareal - Veitsburg 1 und 2, Vorburg und Plateau - einen Zuschuss zur Entlastung der "Östlichen Vorstadt" in diesem Programm zu beantragen.
- **Programm "Investitionspakt zur energetischen Modernisierung der kommunalen sozialen Infrastruktur" (IVP):**
Die dafür geeigneten Maßnahmen Jugendhaus und Stadtarchiv wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Nordstadt gefördert. Schulen wurden in Baden-Württemberg nicht ins IVP-Programm aufgenommen; daher wurden unsere Anträge für die Kuppelnauschule und die Schule St. Christina abgelehnt. Das Programm IVP wird voraussichtlich im Jahr 2010 auslaufen und nicht mehr neu ausgeschrieben.

2.2 Sonstige Programme

Zur Stabilisierung von Innenstädten / Altstädten gab und gibt es immer wieder Programme die der Städtebauförderung vergleichbare Maßnahmen fördern wie z. B. das Wohnumfeldprogramm (WUP), Sondermittel Wohnungsbauförderung, Stadtqualitätsprogramm, Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) oder das Kommunale Investitionsprogramm (KIP). Die Sanierung hat auch über diese Programmen immer wieder Maßnahmen abgewickelt. Auch weiterhin werden alle derartigen Programme geprüft und wenn die Chance auf Aufnahme von Projekten besteht, diese auch gemeldet.

Ein Beispiel ist das **MuseumHumpis-Quartier**. Für dieses Projekt bekommen wir zwischenzeitlich aus **sieben** Zuschußprogrammen Fördermittel. Daneben hat das Stadtarchiv (H. Dr. Schmauder) großzügige Sponsoren und Spender für das Projekt gewinnen können.

2.3 EU-Programme

Die Stadtsanierung hat die Stadt zur Aufnahme in EU- Programmen gemeldet, die vergleichbare Themen zum Inhalt haben.

Das Programm **ADHOC**, das sich mit der Urbanität von historischen Altstädten, in Ravensburg insbesondere mit dem Wohnen von Familien in der Altstadt befasste, ist abgewickelt.

Die Stadt hat als Leadpartner für insgesamt 14 Partner aus 7 EU-Staaten mit dem Projekt **Vital CultuRe** die Aufnahme in ein Folgeprogramm (INTERREG IV B) beantragt. Bei Annahme unseres Antrags könnten die Planungs- und Entwicklungskosten für die Umgestaltung des Gespinstmarktes darüber finanziert werden.

Über den Antrag wird voraussichtlich im November 2009 entschieden.

Das für die Nordstadt gemeldete Projekt "Jugendwerkstatt im Jugendhaus" für das "BIWAQ-Programm" (Bildung, Wirtschaft, Arbeitsplätze im Quartier) haben wir zurückgezogen. Es handelt sich um Gelder aus dem europäischen Sozialfond, die vom Bund für integrative Maßnahmen (keine Investitionen) nur in Sanierungsgebieten im Rahmen der Sozialen Stadt gewährt werden. Anbetracht der Haushaltslage können die notwendigen Baumaßnahmen und zusätzlichen Personalausgaben (die auch über den Projektzeitraum hinaus anfielen) nicht dargestellt werden.

Vorteile bei EU-Programmen sind der höhere Fördersatz und die Förderung von städtischen Personalkosten.

Nachteile sind die zeitliche Befristung auf rund 3 Jahre und der große Aufwand bei Anmeldung und Abrechnung der Maßnahmen.

3. Sanierung Ravensburg in Zahlen – ein Überblick

Anlage 9

Bis Ende 2009 werden folgende Ausgaben und Einnahmen in der Sanierung abgewickelt sein (Ausgaben Okt. 09 bis Dez. 09 geschätzt):

Förderfähige Ausgaben	71,955 Mio. €
Förderfähige Einnahmen (u. a. Grundstückserlöse, Wertersatz, Ausgleichsbeträge, Bewirtschaftungserlöse, Rückerlöse Stellplätze usw.)	12,801 Mio. €
geförderte Ausgaben (öffentliche Mittel)	66,335 Mio. €

Neben den förderfähigen Ausgaben und Einnahmen sind bei den Sanierungsmaßnahmen auch nicht zuschufähige Ausgaben und Einnahmen zu bearbeiten. Bei den Ausgaben sind dies insbesondere Kosten bei Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, die die jeweils gültigen Förderobergrenzen

ze (früher 100 €/m², derzeit 150 €/m²) übersteigen, bei den Einnahmen sind die Bewirtschaftungserlöse von zwischenerworbenen Objekten zu nennen.

Abruf Fördermittel

Für Ravensburg wurden bisher ein Förderrahmen bewilligt (einschließlich Sondermittel Wohnungsbau in der Altstadt und nichtinvestive Maßnahmen in der Nordstadt mit 71,995 Mio. €

darin Mittel Bund und Land 45,401 Mio. €

Förderrahmen abgerufen bis Ende 2009 67,229 Mio. €

Freier Förderrahmen 4,055 Mio. €

Für 2010 werden wir Aufstockungen der Förderrahmen beantragen in Höhe von 4 bis 5 Mio. €

Mittel- bis langfristig benötigen wir zur Umsetzung der aufgezeigten Schwerpunkte und begleitenden Maßnahmen eine Erhöhung der Förderrahmen um 30 Mio. €

Umgelegt auf 10 Jahre bedeutet dieses Aufstockungsbedarf im Mittel pro Jahr 3,0 Mio. €

Bei einem Fördersatz von 60% beträgt der städtische Anteil 1,2 Mio. €

Die im Rahmen der Sanierung seit 1972 aus Verkäufen (hauptsächlich Reprivatisierungen), Vermietungen, Ausgleichsbeträgen usw. erwirtschafteten Einnahmen von rund 12,801 Mio. € wurden in den Sanierungsgebieten eingesetzt. Das heißt, diese Einnahmen blieben in den Sanierungsgebieten in Ravensburg. Deshalb legen wir großen Wert auf die vertraglichen, vorgezogenen Ablösungen der Ausgleichsbeträge.

In der Bahnstadt stehen noch Grunderwerbseinnahmen mit über 3 Mio. € für sanierungsbedingte Ausgaben zur Verfügung. Durch Kaufverträge sind davon bereits rund 2,3 Mio. € vereinbart, die 2010 fällig werden.

3.1 Multiplikatoreffekt

In der Sanierung sind bis Ende 2009 öffentliche Mittel mit rund 66,3 Mio. € – siehe oben - für Investitionen (ohne die Sonderprogramme) geflossen. Es gibt unterschiedliche Multiplikationswerte zur Berechnung der Investitionen, die mit diesen Geldern angestoßen wurden. Das Wirtschaftsministerium und auch die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (gestützt auf ein Forschungsprojekt Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung) nennen gerne den Faktor 8, das wären **530.000.000 Mio. €** aber selbst einem bescheidenerem Faktor von 5 wurden damit rund **330.000.000 €** an privaten Investitionen in Ravensburg ausgelöst.

4. Betreuung der Sanierungsmaßnahmen

Bei der Betreuung der Sanierungsmaßnahmen und als etwas neutralere Stelle zwischen Bürger und der Verwaltung haben wir mit Werkverträgen die Sanierungsbeauftragten Groß und Scheible eingeschaltet. Die Erfahrung größerer Sanierungsträger nutzten wir zu Beginn in der Sanierung Gänsbühl und bei der vorbereitenden Untersuchung für die Nordstadt. Wüstenrot betreut mehrere Städte mit Sanierungsgebieten im Rahmen der Sozialen Stadt.

Bei unserem Weg mit den Sanierungsbeauftragten überwiegen bei weitem die Vorteile:

- Ansprechpartner vor Ort; Vertrauensverhältnis ist aufgebaut
- Jährliche Verlängerungen der Werkverträge je nach Bedarfssituation
- Stundensätze liegen unter den Sätzen von Sanierungsträgern

5. Schwerpunkte der letzten 10 Jahre

5.1 Straßen und Plätze

Die Neu-, Umgestaltung von Straßen und Plätzen sind ein wesentlicher Bestandteil der Sanierung. Damit wird das Umfeld für die Geschäfte/Betriebe in der Stadt aber auch für das Wohnen attraktiver. Der Ausgleich zwischen diesen unterschiedlichen Interessen an die Gestaltung ist eine große Herausforderung.

- Beim Bruderhaus die Untere Breite Straße von der Charlottenstraße und Grüner Turm Straße bis zur Oberen Breiten Straße
- Herrenstraße mit Vehren- und Grafengasse und Hochstatt
- Kirchstraße
- Untere Bachstraße, Gerberstraße, Goldgasse, Rosenstraße
- Mauerstraße von der Adlerstraße bis zur Eisenbahnstraße
- Charlottenstraße bei der Feuerwehr
- Verlängerung Möttelinstraße und Umgestaltung Ulmer Straße im Bereich ehemaliger Schlachthof
- Schützenstraße (Fußgängerachse Altstadt – Hallen)
- Obere Breite Straße I. Bauabschnitt

5.2 Gebäude / Quartiere

Die Modernisierung von öffentlichen und privaten Gebäuden ergänzt die Verbesserung der Infrastruktur und schafft so die Voraussetzung für eine lebendige Stadt. Nachstehend sind stellvertretend die größeren Projekte aufgezählt; nicht zu vergessen sind dabei die vielen Modernisierungen von kleineren Einzelgebäuden, die von den Eigentümern ebenfalls große Anstrengungen abverlangen, ohne die aber das Gesamtbild nicht möglich wäre.

- Neubau Mauerstraße 5 bis 9 mit 53 Bewohnerstellplätzen
- Neubau von betreuten Seniorenwohnungen und Bewohnerstellplätzen beim Bruderhaus

- Parkhaus Bahnstadt P 7
- Abbruch Schlachthofgebäude
- Humpisstraße 5
- **Museum**Humpis-Quartier
- Roßbachstraße 9 – 13 mit 28 Bewohnerstellplätzen
- Sanierung der Gebäude Markstraße 22 bis 26 mit dem Schwerpunkt des Spielemuseums der Ravensburger AG in Marktstraße 24 und 26 (Baumaßnahme wird 2010 fertiggestellt)
- Entwicklung des Baublocks 7 an der Burgstraße mit Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen und Wettbewerben
- Modernisierung Weinbergstraße 4 und Schaffung von Bewohnerstellplätze im Rückbereich
- Wettbewerb und Entwicklung Veitsburgareal
- Bachstraße 62 - 66 mit 17 Bewohnerstellplätzen
- Einrichtung des Quartiersmanagement in der Nordstadt
- Sanierung von Stadtarchiv und Jugendhaus
- Abbruch ehemaliges Autohaus Sommer mit Altlastensanierung

5.3 Grundstücksregelungen / freiwillige Bodenordnung

Gerade größere Projekte erfordern für ihre Realisierung im Vorfeld zahlreiche Abstimmungen mit vielen Grundstückseigentümern/ Beteiligten / Betroffenen. Bisher konnten alle Maßnahmen im Rahmen von Grundstückankäufen / Reprivatisierungen (freiwillige Bodenordnungen) gelöst werden. Die gesetzlichen Instrumente der Bodenordnung – Umlagungen und Grenzregelungen – mussten nicht eingesetzt werden.

- Ankauf der Grundstücke vom ehemaligen Autohaus Sommer unter anderem und Verkauf aller Grundstücke an den Schwäbischen Verlag
- Grunderwerb Postareal
- Ankauf der der denkmalgeschützten Gebäude in Weißenau
- Mauerstraße: Bodenordnung zum Bau von zwei Bewohnergaragen (Mauerstraße 5 und 20) und Bau von rund 50 Wohnungen
- Burgstraße 3/1 bis 7 für die Neuordnung mit Bewohnergarage, Tanzschule, Büros und Wohnungen.

6. Mittelfristiges Programm 2010 ff

Wie bereits unter Ziffer 3 aufgezeigt stehen die meisten Maßnahmen unter dem Vorbehalt von notwendigen Mittelaufstockungen bei den einzelnen Fördergebieten und der jeweiligen finanziellen Situation der Stadt Ravensburg.

6.1 Straßen und Plätze

- Umgestaltung Gespinstmarkt – Planung 2010 (ev. in EU-Programm)

- Zweiter Bauabschnitt Obere Breite Straße zwischen Eisenbahnstraße und Grüner Turm Straße
- Umgestaltung Mauerstraße und Stellplatzflächen an der Stadtmauer zwischen Eisenbahnstraße und Charlottenstraße nach Fertigstellung der Neubauwohnungen und der Bewohnergarage durch die Stiftung Bruderhaus
- Herstellung Fußgängerachse Bereich Bausch-Kaufhaus Edeka
- Wiedererrichtung Fußgängersteg und Umgestaltung Umgebungsbereich Fußgängersteg
- Umgestaltung von Karl-, Schussen- und Charlottenstraße im Umfeld des Neubaus vom Schwäbischen Verlag
- Umgestaltung Holbeinstraße sowie Mühlstraße und Hammermühle in einzelnen Bauabschnitten
- Umgestaltung Burgstraße
- Fertigstellung Achse Hallen-Innenstadt
- Verkehrsberuhigung in der Nordstadt durch Kreisverkehre und Umgestaltung von Straßen
- Umgestaltung Scheffelplatz, Bechtergarten
- Umgestaltung Kirchenvorplatz in Weißenau nach Freiraum-Wettbewerb
- Neue Erschließung der denkmalgeschützten Gebäude Abteistraße 4 in Weißenau

6.2 Gebäude / Quartiere /Bodenordnung

- Neuordnung der Grundstücke Burgstraße 3/1 bis 13 mit Kunstmuseum, Bewohnerstellplätzen, Tanzschule Büros und Wohnungen,
- Restliche Baumaßnahmen und Restfinanzierung **MuseumHumpis-Quartier**
- Fertigstellung 1. Bauabschnitt Mauerstraße Möbelhaus Maurer durch Stiftung Bruderhaus und Bewohnergarage
- Konzeption für 2. Bauabschnitt im Bereich Möbelhaus Maurer ab 2012
- Parkhaus Untertor:
Barrierefreie Erschließung durch neuen Aufzug und Instandsetzung der Fassaden
- Konzeption für die Umgestaltung Untere Breite Straße zwischen Adlerstraße und Charlottenstraße
- Konzeptentwicklung gemeinsam mit der Kath. Kirchenpflege für ein Gemeindezentrum im Baublock Herrenstraße, Wilhelmstraße, Vehrengasse
- Neubebauung Karlstraße, Charlottenstraße, Schussenstraße durch die Schwäbische Verlag
- Neuordnung Postblock mit Umgebung unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen für den ZOB
- Grunderwerb Bahnflächen im Sanierungsgebiet Bahnstadt sowie im Bereich Güterbahnhof und Teilbebauung von diesen Flächen

- Veitsburgareal:
Modernisierung Jugendherberge; Gaststätte, Neuordnung des Veitsburgplateau und Verbesserung Veitsburgaufgänge
- Sanierung Holbeinstraße 38 (Papiermühle)
- Modernisierung und Instandsetzung weiterer Mühlengebäude
- Entwicklung Nutzungskonzepte für gewerbliche Bereiche in der Östlichen Vorstadt: Gebäude Hårdtner, Wangener Straße; Areal Bezner, Holbeinstraße 30 + 32
- Abbruch der Industriehallen in Weißenau
- Investorensuche für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude Abteistraße 4, Weißenau einschließlich der Tiefgarage im UG der früheren Industriehallen

7. Sozialplan

Anlage 10.

Sanierungsverhandlungen erfordern einen langen Atem, vor allem bei den Grunderwerbsverhandlungen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Belange der betroffenen Bewohner und der Betriebe zu berücksichtigen. Es sind Sozialpläne aufzustellen, die das Erreichen der Sanierungsziele für die Beteiligten verträglich macht.

Es hat sich ausgezahlt, dass in der Sanierung Ravensburg viele Ersatzwohnungen geschaffen und insbesondere für ältere Mieter individuelle Lösungen gesucht wurden. Alle Mieterumzüge und Betriebsverlagerungen / Zwischenlösungen konnten **bisher** ohne Rechtsstreit umgesetzt werden. Wir hoffen dies auch im Fall von Charlottenstraße 46, das die Stadt gekauft und zur Umsetzung der Planung wieder an den Schwäbischen Verlag weiterverkauft hat, einvernehmlich und ohne gerichtliche Hilfe lösen zu können.

8. Schaffung von Stellplätzen

Anlage 11

Stellplätze sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für das Leben und das Wohnen in der Altstadt. Ob Stellplätze im dicht bebauten Altstadtbereich geschaffen werden können, hängt wesentlich von den Verhandlungen mit den Nachbarn und Angrenzern ab.

Es war richtig, die öffentlichen Stellplätze in einem Ring um die Altstadt in den Parkhäusern Frauentor, Parkdeck Raueneck, Oberamteigasse und Parkhaus Bahnstadt P7 zu schaffen. Auch die 388 Stellplätze der Tiefgarage Marienplatz in der Innenstadt werden von "außen" angefahren.

Für die Bewohner erfolgte die Stellplatzversorgung überwiegend im nahen Umfeld zu den Wohnungen in mehreren Quartiersgaragen.

Weitere sind in der in der Abwicklung bzw. in der Planung:

Bewohnergarage Mauerstraße 19, 20, Bewohnergarage im Baublock Burgstraße 5 bis 13, Weißenau 2010 (Stellplätze im UG der Industriegebäude).

In der Östlichen Vorstadt suchen wir zur Stabilisierung Möglichkeiten um für Bewohner Stellplätze zu schaffen. Auf dem Veitsburgplateau wird zur Steigerung der Qualität eine neue Anordnung der Stellplätze untersucht.

In der Bahnstadt gilt es im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs die Flächen ggf. neu zu ordnen, wenn die Grunderwerbe mit der Bahn bzw. ihren Nachfolgeeigentümern (was dauern kann!) abgeschlossen sind. Ob weiterer Parkraum geschaffen werden muss, ist bei Entwicklung der möglichen gewerblichen Flächen zu prüfen.

In Weißenau haben wir mit den Untergeschossen der neueren Industriehallen die besten Voraussetzungen zu Gunsten des Freiraumes sehr günstig (rund 6.000 € je Stellplatz) rund 60 Stellplätze zu schaffen.

9. **Wie geht es weiter?**

Das aufgezeigte mittelfristige Programm der Stadtsanierung spiegelt Projekte wieder, die auf jeden Fall auf die Stadt zukommen. Die Stadtsanierung als das beste und dauerhafteste Konjunkturprogramm für das Handwerk unterstützt uns bei der Umsetzung dieser Maßnahmen.

Deshalb schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, sie zu beauftragen die notwendigen Anträge beim Land für die Aufnahmen in die geeigneten Sanierungsprogramme bzw. für die Aufstockung der Mittel bei den laufenden Maßnahmen zu stellen.

Für die "Östliche Vorstadt", derzeit im SE-Programm, wird geprüft ob durch Teilung des Gebietes auf verschiedene Programme eine bessere Ausgangslage für Mittelaufstockungen in den nächsten Jahren erzielt werden kann.

In der Altstadt wird jetzt die Oberstadt II, auf Ende 2010, spätestens 2011 wird die Südwestliche Unterstadt abgerechnet. Damit gibt es in der Altstadt mit Ausnahme **MuseumHumpis-Quartier** und Baublock 7 (Burgstraße/Marktstraße) kein Sanierungsgebiet mehr. Wir konnten mit den bisherigen Sanierungsgebieten noch nicht alle Sanierungsaufgaben lösen, oft wegen der Eigentümersituation oder weil die Zeit noch nicht reif dafür war z. B. Ge-spinstmarkt).

Bereits für das Jahr 2010 werden wir einen Antrag im Landessanierungsprogramm für weitere Maßnahmen im Altstadtbereich stellen und damit ankündigen, dass wir dort noch die Unterstützung vom Land brauchen. Dieser Antrag im 1. Anlauf wird wohl abgelehnt werden; das Land wird zuerst die Vorlage der Abrechnung für die Sanierungsmaßnahme Südwestliche Unterstadt und die Satzungsauflösungen "Südwestliche Unterstadt", "Nordwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" fordern.

Der Antrag wird erneut im Jahr 2011 im Landessanierungsprogramm oder im Bund/Landprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" gestellt werden.