

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Konrad Nonnenmacher

Stand: 28.09.2021

Az.

Beteiligung:

Technischer Ausschuss	13.10.2021	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Bericht Stadtsanierung – Wohnungssanierungen – Wohnraumsicherung und Neuschaffung von Wohnraum in den früheren Sanierungsgebieten und laufenden Sanierungsgebieten

Kenntnisnahme:

1. Der Bericht der Stadtsanierung über die Wohnungssanierungen, der Wohnraumsicherung und der Neuschaffung von Wohnraum in den früheren sowie laufenden Sanierungsgebieten wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass auch in den laufenden Sanierungsgebieten (mit Ausnahme Sanierungsgebiet "An der Schussen") einer der Schwerpunkte die Sicherung von Wohnraum in **Bestandsgebäuden** sein wird, indem
 - leerstehender Wohnraum saniert wird,
 - die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen in einzelnen Gebäuden in den Obergeschossen zu Wohnraum geprüft und unterstützt wird,
 - der Ausbau von leerstehenden Dachgeschossen in Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen in den darunterliegenden Geschossen geprüft und unterstützt wird, soweit der Ausbau baurechtlich machbar ist.

1. Schwerpunkt Wohnraumsicherung und Neuschaffung von Wohnraum in den bisherigen Städtebauförderungsmaßnahmen und Sanierungsgebieten

Einer der Schwerpunkte bei allen bisherigen Sanierungsgebieten und auch laufenden Sanierungsgebieten (Ausnahme früheres Sanierungsgebiet "Bahnstadt" und jetziges Sanierungsgebiet "An der Schussen") war und ist auch weiterhin die Unterstützung von Wohnungsbauvorhaben.

Die Stadt Ravensburg hat in allen Sanierungsgebieten bisher neben der Förderung von Infrastrukturprojekten (u. a. Platz- und Straßenumgestaltungsmaßnahmen in allen Sanierungsgebieten, Mitförderung von städtischen Bauprojekten im Humpisquartier, im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen bei der Neuordnung der Verwaltungsstandorte, beim Umbau der Bauhütte im Altstadtbereich, Stadtarchiv und Jugendhaus im Nordstadtbereich usw.) kontinuierlich Wohnbauprojekte unterstützt und in die Wege geleitet.

Im Rahmen von vielen Einzelumbaumaßnahmen von **Bestandsgebäuden** wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge mit einzelnen privaten Bauherren abgeschlossen. Hier wurden insbesondere folgende Baumaßnahmen unterstützt:

- Sanierung von leerstehenden Gebäuden bzw. leerstehenden Wohneinheiten
- Umnutzung von bisher in den Obergeschossen gewerblich genutzten Flächen zu Wohnraumflächen
- Unterstützung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden mit Schaffung von weiteren Wohnungen durch Veränderung der bisherigen Wohnungsaufteilung (Beispiel: es gab immer wieder Wohnungen, die sich über 3 Ebenen erstreckten).
- Unterstützung Ausbau von teilweisen großräumigen Dachgeschossen / leerstehende Dachgeschossen, sofern der Ausbau rechtlich nach den gültigen Brandschutzvorschriften, nach den Richtlinien der Denkmalpflege und den sonstigen bauordnungsrechtlichen Auflagen machbar und sinnvoll war.
- Entwicklung Machbarkeitsstudien für Neubauten im Innenbereich auf vorher bebauten Grundstücksbereichen u.a. zur Baulückenschließung

Im Folgenden soll nur beispielhaft auf folgende Bauprojekte verwiesen werden:

- In allen Sanierungsgebieten konnten bisher Abbrüche von leerstehenden stadtbildprägenden Gebäuden weitgehend vermieden werden, insbesondere in der Altstadt. Bei jeder Bestandssanierung sind in der Regel zusätzliche Wohnflächen entstanden und die leerstehenden Wohnflächen den heutigen Wohnungsstandards angepasst worden.
- Umnutzung stadtbildprägendes Gebäude Roßbachstraße 17 – früheres Schwesternwohnheim Kloster Reute
- Sanierung und Umnutzung leerstehendes Mühlengebäude Oberer Hammer – Holbeinstraße 38
- Sanierung und Umnutzung des eigentlich nach dem Bebauungsplan zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes Holbeinstraße 19 und 19 a
- Umnutzung Beznerturm – Holbeinstraße 30
- Wohnungssicherung und bauabschnittsweise Sanierung Mittlere Hammermühle Holbeinstraße 13
- Wohnungssicherung, Neuschaffung von Wohnraum und Sanierung Mühlengebäude Holbeinstraße 16
- Umnutzung und Neubau von weiteren Wohnungen im Bereich früheres AOK-Gelände
- Sanierung früher leerstehendes Kulturdenkmal Charlottenstraße 34

- Sanierung leerstehende Kulturdenkmale Abteilstraße 4,6 und 8 in Weissenau mit dem Einbau von 50 Wohnungen

Weiter wurden in der Stadtsanierung in den Zeiten, in denen der Soziale Mietwohnungsbau auch in Ravensburg "nicht mehr angesagt war", für sanierungsbetroffene Eigentümer und Mieter Ersatzwohnungen im Rahmen von **Neubaumaßnahmen** geschaffen und Sanierungsmittel bzw. Wohnungsbauförderungsmittel für Einzelprojekte beantragt bzw. vermittelt in enger Abstimmung mit den jeweiligen Bauherren bzw. Investoren. Für die meisten durch Neubaumaßnahmen entstandenen Ersatzwohnungen bestanden Mietpreisbindungen.

Hier wird insbesondere auf folgende Bauprojekte verwiesen:

- Bau 18 Wohnungen Bismarkstraße 4/1 – 4/8
- Bau von 37 Wohnungen Uferstraße 10 – 12
- Bau von 12 Wohnungen Mauerstraße 5

Weiterhin wurden Wohnungsbauprojekte in der Innenstadt für die **Schaffung von seniorenbetreuten Wohnungen** durch Neubaumaßnahmen durch die Stadtsanierung initiiert bzw. unterstützt und teilweise auch zusammen mit den Trägern umgesetzt.

Beispiele:

- Sanierungsgebiet "Gänsbühl – Herrenstraße 41,43,48 – Wohnungsbauprojekt Wohnen "Jung und Alt" - heute Mehrgenerationenwohnen, Umsetzung mit der Stiftung Liebenau; Stadt hat in der Sanierung die Grundstücksflächen und die Bestandsgebäude Herrenstraße 41 erworben und die Sanierung des Bestandsgebäudes Herrenstraße 41 (früheres Nachtkloakal) umgesetzt (6 WE – 3 Kindergartengruppen)
- Betreute Seniorenwohnungen der Stiftung Bruderhaus – Untere Breite Straße 61, Grüner Turm Straße 38/1, Untere Breite Straße 51, Mauerstraße 19-20

Wir konnten bisher immer geeignete Ersatzwohnungen vermitteln für Mieter und auch in Einzelfällen für Eigentümer in den oben genannten Bauprojekten. Weiter wurden insbesondere in der Altstadt für einzelne Wohnungen Belegungsrechte und Mietzinsbindungen festgelegt und für diese Wohnungen dann höhere Förderungen gewährt. In den letzten Jahren konnten wir mehreren Mietern, die wegen dem anstehenden Umbau von Gebäuden betroffen waren, Ersatzwohnungen über die städtische Wohnungsverwaltung vermitteln oder über die Kontakte zu vielen Bauherren, die im Laufe der Zeit entstanden sind.

2. Erhebung von Wohnungsbauzahlen in den früheren Sanierungsgebieten und laufenden Sanierungsgebieten / Wohnraumsicherung bis Ende 2021

Das Land hat die Förderanträge in den einzelnen Sanierungsgebieten in Ravensburg in der Vergangenheit insbesondere auch deshalb maßgeblich unterstützt, weil wir immer in den Förderanträgen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Unterstützung von privaten Investitionen insbesondere auch im Wohnungsbereich und bei den öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (auch ins Wohnumfeld) gegeben war.

Als Nachweis haben wir im Jahr 2015 erstmals für die Ravensburger Sanierungsgebiete eine Statistik über die Wohnraumsicherung - Wohnraumschaffung - Wohnraumsanierung für den Zeitraum 1983 (Beginn Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt) – 2015 angelegt.

Diese Wohnraumstatistik wurde seither jedes Jahr fortgeschrieben, zuletzt Ende August auf Ende des Jahres 2021.

Wie der beigefügten Übersicht zu entnehmen ist, konnten im Laufe der Sanierungsmaßnahmen zahlreiche Wohnungsbauprojekte unterstützt und mitgefördert und initiiert werden. Bis Ende 2021 werden nach der zuletzt fortgeschriebenen und dem Mi-

nisterium übersandten Unterlagen ca. 1.000 Wohnungen über die Städtebauförderungsmaßnahmen gesichert werden. Bei einem Großteil handelte es sich um Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

3. Ausblick Jahre 2022ff im Altstadtbereich

Im Altstadtbereich laufen derzeit Verhandlungen zur Sanierung von ca. 20 Gebäuden, u.a. zur Sanierung von leerstehenden Wohnflächen und zur Umnutzung von bisher gewerblich genutzten und teilweise leerstehenden Flächen in den Obergeschossen zu Wohnraum. Weitere Baumaßnahmen zum Ausbau von noch leerstehenden Dachgeschossen sind angekündigt.

Die Corona Krise hat u. a. offengelegt, dass einige Gebäude in der Altstadt bisher nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss belegt und vermietet sind/waren und darüber zahlreiche Flächen leer stehen. Einige Eigentümer haben bisher von der Vermietung der Erdgeschossflächen "gelebt". Es ist zu erwarten, dass der Leerstand unabhängig von einigen Erdgeschossflächen auch in bisher ab dem 1. OG gewerblich genutzten Flächen zunehmen wird. Die Folge ist mit Sicherheit, dass diese Flächen in Zukunft wohnungswirtschaftlich umgenutzt werden sollen, was in den Städtebauförderungsmaßnahmen unterstützt werden soll.

Hier ist natürlich auch mitentscheidend bei der Umsetzung von Bauprojekten, wie sich die Baukosten in Zukunft entwickeln.

4. Förderung von Kindergartenprojekten

In diesem Zusammenhang soll auch noch darauf hingewiesen werden, dass in der Sanierung im Altstadtbereich der Ausbau des Kindergartenstandortes Hirschgraben im Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt" sowie des Kindergartenstandortes Villa Kunterbunt in der Sanierungsmaßnahme "Oberstadt II" mit Fördermitteln aus der Stadtsanierung mit größeren Beträgen unterstützt wurde. Im Sanierungsgebiet "Nordstadt" konnten anteilige Fördermittel für die Grunderwerbskosten des Kindergartengrundstückes in der Kapuzinerstraße eingesetzt werden.

Auch diese Investitionen können indirekt der Unterstützung der innerstädtischen Wohnraumsicherung und Wohnraumversorgung zugeordnet werden.

Ergebnis:

Das Thema Wohnraumsicherung und Wohnraumschaffung durch die Sanierung leerstehender Wohnflächen, der Umnutzung von leerstehenden und bisher anderweitig genutzten Flächen sowie der Ausbau von Dachgeschossen von Bestandsgebäuden wird auch in den nächsten Jahren einer der Schwerpunkte in der Stadtsanierung insbesondere in der Innenstadt sein.

Durch die vielen Sanierungsobjekte und die Sicherung von Wohnungen und die Neuschaffung von Wohnraum in den Sanierungsgebieten konnte indirekt die Neubebauung von weiteren Flächen auf der "Grünen Wiese" vermieden werden.

Die Innenstadt ist wieder zu einem beliebten Wohnstandort geworden.

Berechnung Einsparung Neubauland

Wir gehen davon aus, dass durch diese in den Städtebauförderungsgebieten gesicherten und geschaffenen Wohnungen eine Neubaupläche von ca. 15 ha "eingespart" wurde (Berechnung: 1.000 WE x 1,5 Bewohner/pro Wohnung: 1.500 Einwohner: Belegungsdichte 100 Einwohner /ha Bauland: 15 ha

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Übersicht Wohnungssanierungen, Wohnraumsicherung und Wohnraumneuschaffung