

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Joana Junginger, Konrad Nonnenmacher

Stand: 27.09.2021

Beteiligung:

Az. 615

Planungsbüro Groß

Technischer Ausschuss	13.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	25.10.2021	öffentlich

Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg"

- **Satzungsbeschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebietes**
- **Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen - Festlegung der Sanierungsziele**
- **Festlegung Sanierungsverfahren – Festlegung mittelfristiger Finanzrahmen**
- **Festlegung Fördergrundsätze und Grundzüge des Sozialplanes**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" wird die Sanierungssatzung mit dem Abgrenzungsplan in der **Anlage 1** beschlossen. Die Sanierungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird auf die **Anlagen 2 a und 2 b** verwiesen.
3. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch werden in der Sitzung vom Herrn Dipl. Ing. Roland Groß, Planer OSRL, Freier Architekt aus Althausen erläutert
Auszugsweise werden folgende Unterlagen und Pläne aus der vorbereitenden Untersuchungen beigelegt:
 - Mängel- und Konfliktanalyse – **Anlage 3 a**
 - Einstufung Bestandsgebäude unter dem Aspekt Energetische Sanierung – **Anlage 3 b**
4. Für das Sanierungsgebiet werden die in der **Anlage 4 a und 4 b** aufgeführten **Sanierungsziele** festgelegt. Diese Sanierungsziele sind in der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme anzupassen, sofern dies aufgrund der allgemeinen städtebaulichen und finanziellen Entwicklungen in der Gesamtstadt, im Sanierungsgebiet und im Umfeld des Sanierungsgebietes erforderlich ist.
5. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfolgt nach dem "Vereinfachten Verfahren" gem. § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch. Die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (Erhebung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen) wird ausgeschlossen. Auf die Begründung in der **Anlage 5** wird verwiesen.
6. Der Aufnahme eines mittelfristigen Förderrahmens in Höhe von 6,5 Mio. € sowie einem Eigenmittelanteil der Stadt in Höhe von 2,6 Mio. € (40 % aus 6,5 Mio. €) in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Ravensburg **bis zum Jahr 2030** wird zugestimmt. Der vorläufige Kosten- und Finanzplan (Kuf) in der **Anlage 6** ist Grundlage für die jährlichen Fortsetzungsanträge beim Bund/Land. Je nach Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen sind die Fortsetzungsanträge den jeweils aktuellen Entwicklungen anzupassen.
7. Bei der Umsetzung von städtischen Baumaßnahmen erfolgt die Veranschlagung von Haushaltsmitteln in den jeweiligen Haushaltsplänen vom jeweiligen Fachamt und auf der Basis der jeweiligen im Gemeinderat zu treffenden Sachbeschlüsse.

8. Für Planungskosten, Betreuungskosten, die Förderung von privaten Baumaßnahmen usw. werden im konsumptiven Haushalt im jeweiligen Haushaltsplan unter der Kostenstelle 5110090661 – Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" Haushaltsmittel veranschlagt.
9. Der Gemeinderat nimmt die Grundzüge des Sozialplanes für das Sanierungsgebiet in der **Anlage 7** zur Kenntnis.
10. Für die Förderung von privaten Baumaßnahmen gelten die Fördergrundsätze in der **Anlage 8**. Diese Fördergrundsätze sind, soweit notwendig, auf andere Förderprogramme, die im Rahmen der Klimaschutzgesetze, im Bereich GebäudeEnergieGesetz usw. zur Förderung von energetischen Gebäudesanierungen und zur Förderung von für Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas bereits beschlossen wurden oder in nächster Zeit voraussichtlich noch beschlossen werden, abzustimmen. Eine Doppelförderung von Baumaßnahmen – Teilbaumaßnahmen ist auszuschließen.
11. Im Laufe des Jahres 2022 wird die Verwaltung dem Technischen Ausschuss einen Vorschlag zur Betreuung des Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt Ravensburg" ab dem Jahr 2023 vorlegen.
12. Die Verwaltung wird beauftragt in den Jahren 2021 - 2023 zu überprüfen, welche zum Teil noch vor dem Jahr 1960 stammenden Baulinienpläne und Bebauungspläne im Sanierungsgebiet zum Teil auf die bis zum Jahr 2021 in einigen Bereichen in der Realität bereits erfolgten faktischen "Änderungen" angepasst und in welchen Teilbereichen die alten Bebauungspläne auf die heutigen Verhältnisse und zukünftigen Entwicklungen fortgeschrieben und geändert werden sollten und dem Technischen Ausschuss einen Zwischenbericht vorzulegen.
13. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange (**Anlage 9**) sind soweit als möglich bei der Umsetzung von Projekten zu berücksichtigen bzw. wurden teilweise bei der abschließenden Gebietsabgrenzung berücksichtigt.

A. Allgemeine Erläuterungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten in Ravensburg

1. "Ravensburger Weg – Innenentwicklung vor Außenentwicklung"

In Ravensburg haben sich seit Jahrzehnten der Gemeinderat, die Wirtschaft und die Verwaltung auf den "Ravensburger Weg" verständigt, nämlich darauf, dass die Altstadt und die Innenstadt als lebendige Mitte der Stadt für Einkaufen, Wohnen, Kultur, für Dienstleistung und Stadterlebnis weiterentwickelt wird. Unterstützt wurde und wird dieses Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" maßgeblich durch die bisherige Bereitstellung von Finanzhilfen in den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung.

2. Satzungsbeschluss als Startschuss – Gemeinderat ist "Herr des Verfahrens"

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Gemeinderat der "Startschuss" für Projektentwicklungen ist. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird deshalb noch nicht über Einzelprojekte entschieden. Die Entwicklung von einzelnen Bauprojekten dauert in der Regel bis zu 5 Jahren. Der Gemeinderat ist somit bei der Durchführung von Bauprojekten "Herr des Verfahrens". Er entscheidet bei der Finanzplanung und der Haushaltsplanung über die jeweilige Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Bauprojekte.

3. Laufende oder sich in der Abrechnung befindliche Sanierungsgebiete

Im Jahr 2020 wurde die Programmstruktur komplett vom Bund umgestellt. Statt der früher 7 Städtebauförderungsprogramme gibt es nur noch 3 Bund-/Länderprogramme und das Landessanierungsprogramm.

- Sanierungsgebiet **"Östliche Vorstadt"** – Programm "Lebendige Zentren" - (LZP)
Hinweis: Das bisherige Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" - ASP wurde im Jahr 2021 abgerechnet, die dort noch vorhandenen Fördermittel wurden mit Bescheid vom 20.07.2021 in das LZP-Programm umgeschichtet
- Sanierungsgebiet **"Altstadt und Erweiterung"**: "Landessanierungsprogramm" - (LSP)
Hinweis: Das bisherige Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" - ASP wurde im Jahr 2021 abgerechnet, die dort noch vorhandenen Fördermittel wurden mit Bescheid vom 22.06.2021 in das Landessanierungsprogramm umgeschichtet.
Innerhalb dieses Sanierungsgebietes wird das Bauprojekt **"Bauhütte"** im Sonderprogramm "Investitionspakt soziale Integration im Quartier" – SIQ abgewickelt.
- Sanierungsgebiet **"An der Schussen"** – Programm "Stadtumbau –West" - (SUW) und Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" – WEP
Hinweis: Das bisherige Programm "Stadtumbau West" - SUW wird im 4. Quartal 2021 abgerechnet. Weitere Mittel wurden bereits im WEP-Programm im Jahr 2021 bewilligt.
- Sanierungsgebiet **"Nordstadt"** – Programm "Soziale Stadt" - SSP
Der Förderrahmenzeitraum ist am 30.04.2020 nach mehreren Verlängerungen abgelaufen. Die Maßnahme musste gegenüber dem Land im Jahr 2020 abgerechnet werden. Hierzu wird auf das gesonderte Gemeinderatsreferat verwiesen. Die Sanierungssatzung soll bis zum Jahr 2023 noch nicht aufgehoben werden, um Eigentümern von Privatgebäuden noch bei mit der Stadt abgestimmten und vertraglich vereinbarten Umbaumaßnahmen die Möglichkeit der erhöhten Sonderabschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz zu ermöglichen.
- Sanierungsgebiet **"Weissenau 2010"**
Der Förderrahmenzeitraum ist am 30.04.2021 abgelaufen, die Abrechnung wurde fristgerecht Ende Juni 2021 dem Land Baden-Württemberg übersandt. Es liegt zwischenzeitlich ein Abrechnungsbescheid vom 12.08.2021 vor.

4. Keine "zwangsweise" Umsetzung von Bauprojekten – Freiwillige Vereinbarungen

Klar ist, dass die Umsetzung von Baumaßnahmen nur mit den betroffenen Eigentümern, Geschäftsinhabern, Anwohnern, Angrenzern und sonstige Betroffene funktioniert und dass in der

Regel bei vielen Bauprojekten Kompromisse gefunden werden müssen. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bisher alle Vereinbarungen mit Mietern und Betrieben, mit Vermietern und Grundstücks- und Gebäudeeigentümern und Bauherren auf freiwilliger Basis zustande gekommen sind, bisher waren keine rechtlichen Auseinandersetzungen notwendig.

In der Stadtsanierung benötigt man einen "langen Atem", es muss umfangreiche Überzeugungsarbeit geleistet werden, bevor Bauprojekte und Sanierungsziele umgesetzt werden können. Eine "zwangsweise Umsetzung" (z.B. über Abbruchgebote, Modernisierungsgebote usw.) oder über "Enteignungen" führt nicht zum Ziel. Nur über freiwillige Vereinbarungen können gute Ergebnisse erzielt werden.

An dieser Stelle muss auch darauf hingewiesen werden, dass aus Klimaschutzgründen schon zahlreiche gesetzliche Änderungen beschlossen wurden bzw. noch werden, die bei Baumaßnahmen im Bestand auf die Eigentümer zukommen werden auch ohne die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm (Beispiele: Solardachpflicht, Verpflichtungen und Auflagen zur energetischen Sanierung, Überprüfung Wärmeversorgung ganzer Stadtgebiete und Umstellung von Stadtquartieren auf Nahwärmeversorgung usw.). Wir sehen hier die Chance, dass die Städtebauförderung hier Eigentümer bei der Umsetzung von Bauprojekten unterstützen kann. Die Stadtsanierung will nicht erschweren, sondern unterstützen.

B. Antrag zur Aufnahme des Sanierungsgebietes "Die Grüne Weststadt" in ein Städtebauförderungsprogramm in den Jahren 2020 und 2021

1. Allgemein – Aufnahmeantrag 2019 für das Programmjahr 2020

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. In der gesamten Weststadt in Ravensburg wohnen derzeit fast 10.000 Menschen.

Die Stadtverwaltung war und ist der Auffassung, dass es deshalb an der Zeit ist, dass sich die Stadt Ravensburg verstärkt um diesen Stadtteil von Ravensburg kümmert und hier wiederum um den **Stadtkern der "alten Weststadt"**.

Der erste groben Abgrenzungsplan in einer Grobanalyse umfasste den ältesten ersten Siedlungsteil mit dem Mittelöschplatz bzw. der Mittelöschstraße und dem Handel- und Grundversorgungsbereich als eben diesen "Stadtkern der alten Weststadt" und die umliegenden Straßenbereiche.

Weiter wurde in diesen bisherigen Untersuchungsbereich ein Teil des Grünraumes "Rahlenpark" aufgenommen, um dessen Funktion als Naherholungsraum für die Gesamtstadt, für die gesamte "Weststadt" und für den engeren Untersuchungsbereich der "alten Weststadt" zu untersuchen und mögliche Maßnahmen zur Sicherung dieses wichtigen Grün-/ Landschaftsbereiches sowie zur Aufwertung und zur besseren Vernetzung und Anbindung dieses Grünraums aufzuzeigen.

Es geht beim "Rahlenpark" nicht darum einen "Park" herzustellen. Es geht hier um die Umsetzung von Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung als naturnaher Landschaftsraum mit vorhandenen Wasserelementen, Vernetzung der Biotope, Sicherung und Weiterentwicklung des Streuobstbestandes sowie Neupflanzungen von Bäumen und Aufwertung des Waldsaumes.

Da die Verwaltung - neben dem Grünbereich "Rahlenpark" - in diesem Sanierungsgebiet auch die Chance sieht, weitere Teilmaßnahmen wie Dachbegrünung- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen umzusetzen und langfristig bisher "versiegelte Flächen" zurückzubauen, haben wir dieses Sanierungsgebiet im 1. Förderantrag im Jahr 2019 als "Die Grüne Weststadt" bezeichnet.

Ein 1. Aufnahmeantrag für das Programmjahr 2020 wurde im Oktober 2019 kurzfristig auf der Grundlage einer Grobanalyse vom Stadtplaner Dipl.-Ing. Arch. Roland Groß aus Althausen und einem vorläufigen Abgrenzungsplan beim Land für das Landessanierungsprogramm gestellt. Die Aufnahme dieser Neumaßnahme ins Städtebauförderungsprogramm 2020 konnte wegen den Anträgen zur Aufstockung der Fördermittel bei den anderen laufenden Städtebauförderungsmaßnahmen nicht erfolgen.

2. Aufnahme Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" in das Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren" (LZP) im Städtebauförderungsprogramm 2021

Die Verwaltung hat im September 2020 für das Programmjahr 2021 erneut einen Aufnahmeantrag gestellt und diesem Antrag einen Zwischenbericht zu den laufenden vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.

Die Programmveröffentlichung des Städtebauförderungsprogrammes 2021 erfolgte am 03.02.2021 durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. Die Stadt Ravensburg wurde mit der Neumaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" erstmals in das Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren"(LZP) aufgenommen.

Mit Bewilligungsbescheid vom 19.02.2021 erhält die Stadt Ravensburg eine 1. Fördertranche im Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren" mit

- einem Förderrahmenvolumen in Höhe von 2.666.666 €
- bei Bereitstellung von Landes-/Bundesfinanzhilfen in Höhe von 1.600.000 € (60 % aus dem Förderrahmen) für die nächsten Jahre.

Als Förderrahmenzeitraum wird der **Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 30.04.2030** festgelegt. Zur mittelfristigen Finanzplanung wird auf die weiteren Erläuterungen im Referat verwiesen.

Ein großer Vorteil bei den Städtebauförderungsprogrammen ist die Laufzeit. Es können insbesondere Infrastrukturmaßnahmen und Bauprojekte mit einem ausreichenden Zeitvorlauf vorbereitet werden. Nach den derzeitigen Erfahrungen und rechtlichen Vorgaben können die Förderrahmenzeiträume in begründenden Fällen um maximal 4 Jahre verlängert werden.

3. Satzungsverfahren

3.1 Einleitung - Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Ausschuss für Umwelt und Technik am 06.05.2020

Um die Chancen für einen Aufnahmeantrag für das Programmjahr 2021 zu erhöhen, wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik im Frühjahr 2020 vorgeschlagen, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch bereits vor einer Programmaufnahme in Auftrag zu geben als Signal, dass die Stadt bereit ist mit Untersuchungen in Vorleistung zu gehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 06.05.2020 (der Beschluss musste aufgrund der Corona-Krise zeitlich geschoben werden) wurde entschieden, noch im Jahr 2020 mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zu beginnen und dafür das Planungsbüro Groß aus Altshausen mit der Durchführung zu beauftragen. Basis hierfür war die im Oktober 2019 erstellte Grobanalyse für den Erstaufnahmeantrag für das Programmjahr 2020.

Die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung zum Beginn der vorbereitenden Untersuchung erfolgte in der Schwäbischen Zeitung am 06.06.2020.

3.2 Befragung Eigentümer, Mieter, Bewohner und Geschäftsinhaber

Die Eigentümer, Mieter, Bewohner und Gewerbetreibenden wurden im Juni / Juli 2020 über das beabsichtigte Sanierungsverfahren und die vorläufige Gebietsabgrenzung informiert. Sie erhielten gesonderte Fragebögen, in denen Sie um ihre Meinung, ihre Anregungen und ihre Vorschläge, zu ihren Bedenken und ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt wurden. Es wurden hier bewusst keine Fragen zu, von verschiedener Seite gewünschten, Bauprojekte gestellt. Die von der Ausweisung des Sanierungsgebietes betroffenen Eigentümer und Bewohner sowie Gewerbetreibenden sollten unvoreingenommen ihre Meinung und Probleme der Stadt mitteilen.

Der Rücklauf bei der städt. Fragebögen war gegenüber vergleichbaren Erhebungen in anderen Sanierungsgebieten sehr gut und lag über den Erwartungen.

Das Ergebnis wird in der Sitzung vorgestellt.

Mit verschiedenen Eigentümern fanden im Jahr 2021, sofern dies coronabedingt möglich war, Ortstermine statt, mit anderen wurde telefonisch Kontakt aufgenommen. Aus diesen Gesprächen ist allgemein zu entnehmen, dass bei einigen Eigentümern der Wunsch besteht, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchzuführen, sobald die Sanierungsgebietsausweisung mit Beschluss der Sanierungssatzung und der Satzungsveröffentlichung rechtskräftig ist. Verschiedene Verträge sind in Vorbereitung.

3.2 Vorzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange

Weiter wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben war der vorläufige Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebietes, der Plan Mängel- und Konflikte aus der Grobanalyse und die vorläufigen Sanierungsziele beigefügt.

Ergebnis dieser Anhörung ist, dass die Neuausweisung des Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt Ravensburg" grundsätzlich begrüßt wird. Die vorläufigen Sanierungsziele werden grundsätzlich anerkannt und für richtig befunden, teilweise werden im Detail Anregungen zur Ergänzung der Sanierungsziele sowie zur Gebietsabgrenzung gegeben (z.B. Herausnahme aller Forstflächen).

Auf die in der Anlage 9 beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen. Die Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren bei der Planung von konkreten Projekten zu beteiligen.

3.3 Bürgerinformation

Neben der Fragebogenaktion mit Übersendung verschiedener Fragebögen an die Eigentümer, Mieter, Bewohner und Geschäftsinhaber im vorgesehenen Sanierungsgebiet war bereits vor der Sommerpause eine Bürgerinformation in der Weststadt vorgesehen.

Die Verwaltung war und ist der Auffassung, dass diese Bürgerinformation unbedingt als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden sollte und hat diese aufgrund der Coronapandemie in das 3. Quartal verschoben.

Die Bürgerinformation findet am Montag, den 11.10.2021 um 19.00 Uhr im Dreifaltigkeitssaal der Dreifaltigkeitskirche am Mittelöschplatz statt.

Zu dieser Bürgerinformationsveranstaltung werden alle betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstige von der Sanierungsgebietsausweisung Betroffenen und alle interessierten Bürgerinnen und Bürger mit einer öffentlichen Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung eingeladen. Hier werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. In dieser Bürgerinformation können Fragen gestellt und Anregungen und Wünsche vorgebracht werden.

Über den Verlauf und die Zahl der anwesenden Personen in der Bürgerinformation wird in der Sitzung im Technischen Ausschuss am 13.10.2021 und im Gemeinderat am 25.10.2021 berichtet.

3.4 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch Gründe für die Ausweisung des Sanierungsgebietes / Mängel und Konflikte (Anlage 3a und 3b)

Nach der Grobanalyse aus dem Jahr 2019, den Rückläufen der Fragebögen, den bisher geführten Einzelgesprächen und der Trägeranhörung ist das Sanierungsgebiet durch folgende Mängel gekennzeichnet:

Gebäudesubstanz

Der Plan "Mängel und Konflikte" macht die Häufung schlechter Bausubstanz im Gebiet deutlich. Die meisten Gebäude wurden in den 1960er Jahren errichtet und müssen den aktuellen baulichen Anforderungen angepasst und energetisch ertüchtigt werden.

Es muss gelingen, die Substanzen nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten, damit die Identität der alten Weststadt im städtebaulichen Gesamtgefüge erhalten bleibt.

Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung gerade an der Meersburger Straße als Achse zwischen Bundesstraße und Innenstadt und den damit verbundenen Immissionen (Lärm, Schmutz, Abgase etc.) ist ein schwerwiegendes Problem. Auch nach der Herabstufung der Meersburger Straße von einer Bundesstraße zur Kreisstraße bleibt sie eine wichtige Verbindung zwischen Weststadt und der Innenstadt. Das Wohnen an der Straße wird dadurch stark belastet und es folgt weiterhin eine eingeschränkte Investitionstätigkeit.

Insgesamt kann von einer Überpräsenz von Verkehrsflächen und einem hohen Anteil von versiegelten Flächen im Sanierungsgebiet gesprochen werden.

Parkierung

Die Zahl stetig steigender Kraftfahrzeuge im stehenden und im fließenden Verkehr führt gerade in den engen Wohnstraßen zu Problemen. Diese werden vermehrt als Stellplatzfläche für die Kraftfahrzeuge der Anwohner genutzt. Auch die in den 1960er entstandenen Garagen und Garagenhöfe können den heutigen Anforderungen durch ihre geringen Dimensionen nicht mehr genügen, was dazu führt, dass Garagen leer stehen oder nur davor geparkt wird.

Mittelöschplatz

Der als Versorgungszentrum der Weststadt angelegte Mittelöschplatz hat in den letzten Jahren immer stärker mit schließendem Gewerbe und Einzelhandel zu kämpfen, dem gilt es mit Modernisierungsmaßnahmen und neuen Nutzungskonzepten entgegen zu wirken.

Fuß- und Radwegeverbindung

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Quartieres und als Verbindung zur Kernstadt gilt es auszubauen und zu verbessern.

Grün- und Freiflächen

Die bestehenden Freiflächen im Sanierungsgebiet sind in einem schlechten Zustand. Sie sind von der stadträumlichen Qualität kaum erleb- und ablesbar und in den meisten Fällen unattraktiv. Dies gilt vor allem für den Mittelöschplatz.

Hochspannungstrasse

Durch die 380 KV-Überlandleitung wird das Sanierungsgebiet auf Höhe der Höllwaldstraße zerschnitten. Unter der Leitung befindet sich zum einen die Weststadtschule und zum anderen untergenutzte Flächen, die bei einer Verlegung Potential für neue Nutzungen bergen würde.

3.5 Sanierungsziele Gesamtgebiet

Es werden auf der Basis der vorbereitenden Untersuchungen, der Wünsche und Anregungen bei den Umfragen und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die in der **Anlage 4a und 4b** aufgeführten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet bestätigt und festgelegt.

Alle Ziele müssen nach den Klimaschutzziele überprüft werden. Alle größeren Baumaßnahmen in den Folgejahren müssen durch den Klimarat geprüft werden.

Die Sanierungsziele sind in der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme anzupassen, sofern dies aufgrund der allgemeinen städtebaulichen und finanziellen Entwicklungen in der Gesamtstadt, im Sanierungsgebiet und im Umfeld des Sanierungsgebietes erforderlich wird und die Änderungen der Sanierungsziele vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Sanierungsziele sind in einzelnen Quartiersbereichen nach Überprüfung der bisherigen Gebäudestruktur im Detail zu verfeinern. Hierzu werden in Einzelfällen Quartiersuntersuchungen in der Stadtsanierung in Auftrag gegeben, wenn konkrete Anlässe z.B. Bauvorhaben von Eigentümern geplant und beantragt werden.

3.6 Sanierungsgebietsabgrenzung für den Satzungsbeschluss

Das Land geht davon aus, dass die bisher in den vorbereitenden Untersuchungen und im Neuantrag 2021 gemeldete Sanierungsgebietsfläche möglichst reduziert wird.

Von Trägern öffentlicher Belange wurden in verschiedenen Bereichen Erweiterungen aber auch Reduzierungen (Forstbereich) vorgeschlagen. Von der Verwaltung wird u.a. vorgeschlagen, die Bereiche der Weststadtschule, des Sprachheilzentrums, des Wehrenhofs sowie Forstflächen und Stadtwaldflächen aus der Sanierungsgebietsabgrenzung herauszunehmen.

Der Vergleich des Untersuchungsgebiet zum jetzt vorgeschlagenen Satzungsgebiet und die Begründung der Änderungen dazu können in den Anlagen **Anlage 2a und 2b** entnommen werden.

Sollte in der späteren Programmabwicklung z.B. bei Sanierungsmaßnahmen an der Weststadtschule die Lage im Sanierungsgebiet womöglich Voraussetzung zur Förderung in einem Sonderprogramm sein, so besteht jederzeit die Möglichkeit mit der entsprechenden Begründung, das Satzungsgebiet nach vorheriger Abstimmung mit dem Land zu erweitern.

Die Fläche des Untersuchungsgebietes belief sich auf 55,6 ha. Nach dem jetzigen Vorschlag zur Gebietsabgrenzung reduziert sich die Fläche auf nunmehr ca. 45,4 ha.

Ca. 55 % der Flächen im Sanierungsgebiet befinden sich im städtischen Eigentum (Straßen-Wege und Platzflächen, Grünflächen und Bachflächen).

4. Wahl des Sanierungsverfahrens

4.1 "Klassisches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren"

Die Sanierungsmaßnahme soll nach dem vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt werden. In diesem Sanierungsverfahren werden keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge nach § 154 ff. Baugesetzbuch) erhoben. Auf den Vergleich des "klassischen oder vereinfachten Verfahrens", die Begründung und die Abwägung zur Wahl des vereinfachten Verfahrens in diesem Sanierungsgebiet wird auf die **Anlage 5** verwiesen.

4.2 Rechtliche Folgen für Grundstückseigentümer

Beim vereinfachten Verfahren werden keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erhoben und es findet beim Abschluss von Kaufverträgen auch keine Kaufpreisprüfung statt. Unabhängig vom Verfahren wird für die Grundstücke, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, der sogenannte Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch im Grundbuch eingetragen.

Der Eintrag des Sanierungsvermerks bedeutet aber nicht, dass ein Eigentümer zu Maßnahmen gezwungen werden kann, sondern er bedeutet lediglich den Hinweis, dass sein Grundstück sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet.

Kaufverträge und Grundschuldbestellungen müssen nach § 144 Baugesetzbuch zur Genehmigung vorgelegt werden. Dadurch ist gewährleistet, dass das Stadtplanungsamt – Stadtsanierung überhaupt erfährt, welche Grundstücke verkauft werden und an wen. Dadurch kann die Stadt in Einzelfällen zielgerichtet auf Käufer zugehen.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Mittelfristige Finanzplanung – Förderrahmen- und Finanzmittelbereitstellung

Die Stadt hat im Aufnahmeantrag für das Programmjahr 2021 ein **mittelfristiges Förderrahmenvolumen bis zum Jahr 2030 in Höhe von 6.500.000 €** beantragt, was Landes-/Bundesfinanzhilfen in Höhe von 3.900.000 € (60 % aus dem Förderrahmenvolumen) für die Umsetzung eines Teiles der Sanierungsziele entspricht. **Der städtische Finanzierungsanteil liegt somit mittelfristig bei 2.600.000 €** (40 % aus dem beantragten Förderrahmenvolumen).

Langfristig dürfte ein Förderrahmenbedarf – je nach Umsetzung von städtischen Bauprojekten von über 10 Mio. € erforderlich sein.

Auf die vorläufige Kosten- und Finanzübersicht in der **Anlage 6** und die bisherigen Veranschlagungen im Haushaltsplan im Finanzplan der Stadt wird verwiesen. Diese Kosten- und Finanzübersicht ist jährlich fortzuschreiben und auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch ist eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt wird. Der Förderrahmenzeitraum kann in der Regel mit entsprechender Begründung verlängert werden. Hier müssen aber nachvollziehbare Gründe vorliegen und diese Gründe müssen frühzeitig dem Land mitgeteilt werden, im Gemeinderat muss dann ein Beschluss zum Antrag zur Verlängerung des bewilligten Förderrahmenzeitraums getroffen werden. Die Corona-Krise bewirkt mit Sicherheit, dass größere Infrastrukturmaßnahmen in diesem Sanierungsgebiet erst ab dem Jahr 2025 ff. umsetzbar sein dürften. In den nächsten 2 - 3 Jahren gilt es daher schwerpunktmäßig private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Energieeinsparungsmaßnahmen bei privaten Baumaßnahmen in Abstimmung mit anderen Förderprogrammen zu fördern.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem mittelfristigen Förderrahmenvolumen von 6.500.000 € derzeit für folgende Maßnahmen **keine** Finanzmittel enthalten sind:

- Bau von einer weiteren Kindergartengruppe
- Kosten für Veränderungen von Straßentrassen, wie die Herstellung von Verkehrsanlagen (z. B. Kreisverkehr), Schaffung von oberirdischen Querungsmöglichkeiten der Meersburger Straße
- Kosten zur Verlegung oder Verkabelung der 380-KV-Überlandleitung
- Kosten für den Neubau eines Gemeindezentrums im Bereich Mittelöschplatz/Angerstraße

5.2. Veranschlagung Investive Kosten in den jeweiligen Haushaltsplänen

Die Stadt muss bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen Haushaltsmittel bereitstellen. Die Veranschlagungen erfolgen jährlich bzw. in den Doppelhaushalten bei Bedarf bei den Einzelprojekten und auf der Basis der jeweiligen im Gemeinderat zu treffenden Sachbeschlüsse. Die Kosten von Tiefbaumaßnahmen sind bei der Umsetzung von Maßnahmen beim TBA, bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen beim AGM und bei Grunderwerbsmaßnahmen bei der Stadtkämmerei zu veranschlagen, die anteiligen möglichen Förderzuschüsse aus der Stadtsanierung werden dann auch bei diesen Fachämtern veranschlagt. Die Förderanmeldung der jeweiligen förderfähigen Ausgaben und die Beantragung und der Abruf von anteiligen Landes-/Bundeszuschüssen erfolgt nach wie vor über das SPA - Abteilung Stadtsanierung in jeweiliger Abstimmung mit den Fachämtern.

5.3 Konsumtive Kosten – jährliche Veranschlagung von Haushaltsmittel

Nach dem neuen Haushaltsrecht werden für Planungskosten, für Betreuungskosten, für die Förderung von privaten Baumaßnahmen, für Umzugskosten usw. beim Stadtplanungsamt-Stadtsanierung unter der Kostenstelle 5110090661 – Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" für die jeweiligen Haushaltsjahre Haushaltsmittel veranschlagt.

5.4 Haushaltsplanveranschlagungen für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 im Doppelhaushalt 2021/2022 bei den konsumtiven Kosten

Jahr 2021:

Städtischer Nettoaufwand:		100.000 €
40 % aus förderfähigen Kosten in Höhe von 200.000 €:	80.000 €	
zuzüglich nichtförderfähige Aufwand:	20.000 €	
Landes-/ Bundesfinanzhilfen: 60 % aus förderfähigen Kosten in Höhe von 200.000 €:		120.000 €
Bruttoausgaben:		220.000 €

Hinweis:

Nachdem die Programmaufnahme im Jahr 2021 erfolgt ist, sind die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch der Städtebauförderungsrichtlinien, die im Jahr 2020 angefallen sind, im Jahr 2021 nachgefördert worden.

Weitere Mittel werden für Kosten Bürgerinformation, Satzungsveröffentlichung, Konzeptentwicklung einzelner Baublöcke, für Modernisierungs- und Instandsetzungszuschüsse für die Durchführung von ersten privaten Baumaßnahmen und Kosten zur Sanierungsbetreuung von Baumaßnahmen in einigen Einzelfällen anfallen.

Jahr 2022:

Städtischer Nettoaufwand:	125.000 €
40 % aus förderfähigen Kosten in Höhe von 250.000 €:	100.000 €
zuzüglich nichtförderfähige Aufwand:	25.000 €
Landes-/ Bundesfinanzhilfen: 60 % aus förderfähigen Kosten in Höhe von 250.000 €:	150.000 €
Bruttoausgaben:	275.000 €

6. Grundzüge Sozialplan und Förderantrag Quartiersbetreuung

6.1 Allgemein

Nach §140 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 180 Baugesetzbuch **soll** bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten 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. Umzugsnotwendigkeit bei Baumaßnahmen, Mieterhöhungen, Ersatzraumbeschaffung sollen möglichst vermieden werden oder gemildert werden. Die Stadt hat den von einer Sanierungsmaßnahme Betroffenen bei ihren Bemühungen, insbesondere beim Wohnungswechsel sowie beim Umzug von Betrieben zu helfen.

6.2 Bewohner

Es wohnen derzeit ca. 1.400 Bewohner im Sanierungsgebiet. Die meisten Bewohner leben nach den Rückmeldungen in den vorbereitenden Untersuchungen sehr gerne in der Weststadt und im Bereich des Sanierungsgebietes. Es leben überwiegend ältere Bewohner dort, es findet derzeit und in den nächsten Jahren ein Generationswechsel statt.

Grundsätzlich gehen wir beim zukünftigen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" aus Erfahrung davon aus, dass während der Laufzeit bis zum Jahr 2030 voraussichtlich 30 - 40 Mietparteien umziehen müssen. Dies ist eine absolut überschaubare Anzahl.

Unabhängig davon gilt es mittelfristig auch darum, barrierefreien, preisgünstigen Wohnraum im Sanierungsgebiet u.a. durch den Eigenbetrieb städtische Wohnungen zu schaffen.

Weiterhin sollten mittelfristig seniorengerechte Wohnungen im Sanierungsgebiet entstehen.

Mehrere Bewohnerparteien würden gerne von sich aus in eine barrierefreie, kleinere Wohnung **im Quartier** umziehen und dadurch ihre größere Wohnung bzw. ihr Haus freimachen, wenn es im Umfeld seniorenbetreute Wohnungen geben würde.

6.3 Betriebe

Hier wird es darum gehen, Betriebe und Eigentümer bei der Wiederbelegung von freiwerdenden bzw. bereits leerstehenden Geschäftsräumen und bestehende Betrieben bei der Sicherung ihres Standortes zu unterstützen.

In diesem Zusammenhang muss es das Ziel sein, bisherige Arbeitsplätze zu sichern und weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Es sollten auch Chancen zur Vernetzung von Wohnen und Arbeiten im Quartier genutzt werden.

6.4 Antrag auf Förderung von nichtinvestiven Maßnahmen zur Quartiersbetreuung

Mittelfristig soll ein Antrag zur Förderung von nichtinvestiven Maßnahmen zur Quartiersbetreuung (z.B. im NIS – Programm) gestellt werden. Hierzu muss aber zuerst eine klare Aufgabenstellung von der Sozialverwaltung erarbeitet werden. Eine Antragstellung macht nach Auffassung der Verwaltung erst einen Sinn, wenn erkennbar ist, dass Baumaßnahmen in der

Stadtsanierung sich wirklich spürbar und offensichtlich auf eine größere Anzahl von Bewohnern auswirken werden.

Eine Antragstellung für das Jahr 2022 soll deshalb nach Auffassung der Stadtverwaltung noch nicht erfolgen. Dem Antrag werden derzeit auch keine Erfolgsaussichten eingeräumt. Außerdem muss die Stadt bei einer Quartiersbetreuung immer einen 40 % igen Eigenanteil tragen. Für das Jahr 2022 sind hierfür keine Mittel im Haushaltsplan veranschlagt.

Ob in den Jahren 2023 oder 2024 ein Förderantrag gestellt wird, hängt von den weiteren Entwicklungen im Sanierungsgebiet ab.

Auf die ausführlichen Erläuterungen in der **Anlage 7** wird verwiesen

7. Fördergrundsätze für die Förderung von privaten Bauvorhaben

7.1 Allgemein – mögliche Fördersätze nach den Städtebauförderungsrichtlinien

Für die Unterstützung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten können nach den derzeit gültigen Städtebauförderungsrichtlinien Zuschüsse für private **Bestandsgebäude** – nutzungsunabhängig ob wohnungswirtschaftlich oder gewerblich genutzt – von bis zu 35 % der anrechenbaren Baukosten gewährt werden.

Grundvoraussetzungen:

Finanzierungsvorbehalt: Eine Bezuschussung ist natürlich nur möglich, soweit Fördermittel abrufbar und bewilligt sind und Haushaltsmittel veranschlagt sind.

Weiter müssen **vor Baubeginn**, wenn notwendig, die entsprechenden Baugenehmigungen vorliegen und ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag bzw. Umbauvertrag mit der Stadt vorliegen, der auch Voraussetzung ist für die Bescheinigung von sonderabschreibungs-fähigen Baukosten nach § 7 h Einkommenssteuergesetz ist.

7.2. Ravensburger Weg bei der Förderung von privaten Baumaßnahmen

In Ravensburg wurden in den letzten Jahren nur noch in Ausnahmefällen Zuschüsse über 10 % der förderfähigen Baukosten gewährt, in der Regel lagen die Zuschussförderungen bei unter 6 % der förderfähigen Baukosten.

In einigen Fällen wurden sogenannte "Nullförderverträge" abgeschlossen, die Voraussetzung sind, damit die Sonderabschreibungs-fähigkeit nach § 7 h Einkommenssteuergesetz für Baukosten zur Sanierung von Bestandsgebäuden anerkannt und bescheinigt werden können.

Zuletzt wurden im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" beim Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 16.12.2013 Fördergrundsätze festgelegt.

Diese sollen grundsätzlich auch im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" gelten, wobei natürlich die Schwerpunkte der Förderung in der Altstadt gegenüber dem Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" voneinander abweichen. In der Weststadt wird der Schwerpunkt der Förderung bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden liegen. In der **Anlage 8** sind die bisherigen Fördergrundsätze aus dem letzten Beschluss im Gemeinderat vom 06.12.2013 aufgeführt beigefügt. Ergänzungen für das Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" sind entsprechend textlich hervorgehoben.

7.3 Abstimmung Förderung in der Stadtsanierung mit anderen Förderprogrammen

Bei den Maßnahmen zum Klimaschutz und den zuletzt beschlossenen Klimaschutzgesetzen vom Bund und vom Land, dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) usw. ist viel im "Fluss" und es wird sich auch in den nächsten Jahren wohl noch einiges ändern.

Insbesondere bei Investitionen zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden sind neue Förderprogramme (z.B. BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude. Die Durchführung dieses Förderprogrammes übernimmt die KfW) aufgelegt worden.

Es muss in Zukunft verstärkt geprüft werden, welche anderen Förderprogramme bei privaten Bestandsmodernisierungsmaßnahmen sich mit der Städtebauförderung kombinieren lassen, sich ergänzen oder sich ausschließen.

Im Laufe des Jahres 2022 sind deshalb die Fördergrundsätze – Anlage 8 – zur Förderung von privaten Baumaßnahmen in diesem Sanierungsgebiet im Bereich der energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und für Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Solaranlagen, Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen usw.) auf andere laufende Förderprogrammen außerhalb der Städtebauförderung abzustimmen und wenn notwendig, Anpassungen bei den Förderrichtlinien vorzunehmen und diese Änderungen dem Technischen Ausschuss zur Beratung vorzulegen. Dies gilt auch für evtl. in mehreren Programmen erhöht abschreibbaren anteiligen Baukosten. Es gilt der Grundsatz "keine Doppelförderung" von Baumaßnahmen oder einzelnen Gewerken.

7.4. Einbindung Energieagentur - Modellrechnungen für Bestandsgebäude

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung – Stadtplanungsamt – Stadtsanierung die Energieagentur in Abstimmung mit den Eigentümern von mehreren Gebäuden mit Modellrechnungen zur Energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden sowie zu Förderung von Klimaschutzmaßnahmen beauftragt. Anhand von konkreten Beispielen sollen die Energieeinsparpotentiale für diese Gebäude aufgezeigt und berechnet werden und anhand dieser Beispiele die jeweiligen Fördermöglichkeiten der verschiedenen Förderprogramme aufgezeigt werden. Die verschiedenen Förderprogramme müssen bei der Sanierung von Bestandsgebäuden in den jeweiligen Einzelfällen zusammen mit dem Eigentümer aufeinander abgestimmt werden.

8. Betreuung des Sanierungsgebietes – Bildung Projektgruppe

8.1 Betreuung des Sanierungsgebietes

Für das Restjahr 2021 und das Jahr 2022 hat sich der erfahrene langjährige Sanierungsbeauftragte für Teile der Altstadt und der Östlichen Vorstadt, Herr Dipl.-Ing. Arch. Groß bereit erklärt, auf Stundenbasis die Betreuung von einzelnen privaten Baumaßnahmen zu übernehmen. Ab dem Jahr 2023 steht Herr Groß nicht mehr zur Verfügung.

Spätestens im 3. Quartal 2022 wird die Verwaltung dem Technischen Ausschuss einen Vorschlag zur Betreuung des Sanierungsgebietes ab dem Jahr 2023 vorlegen.

8.2. Bildung einer Projektgruppe

Innerhalb der Verwaltung wurde eine Projektgruppe unter Leitung von Frau Joana Junginger, Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung gebildet. In dieser Projektgruppe sind alle von Planungen und Baumaßnahmen (sowohl private wie städtische Baumaßnahmen bzw. Maßnahmen von Versorgungsträgern) betroffenen Fachämter vertreten.

9. Überprüfung alte Baulinienpläne und Bebauungspläne

In einigen Bereichen des Sanierungsgebietes stammen die Baulinienpläne und Bebauungspläne noch aus den Jahren vor 1960.

Im Laufe der Jahre wurden in einigen Bereichen aufgrund der allgemeinen Entwicklungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben Abweichungen von den Festlegungen dieser Bebauungspläne (z.B. Bau von Stellplätzen in Bauverbotsflächen) vorgenommen.

Weiter ist erkennbar, dass verschiedene Bebauungspläne und die dort beschlossenen Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorgaben und Bebauungsplanregelungen angepasst werden sollten.

Die Verwaltung wird beauftragt in den Jahren 2021 - 2023 zu überprüfen, in welchen Bereichen des Sanierungsgebietes die zum Teil noch vor dem Jahr 1960 stammenden Baulinienpläne und Bebauungspläne auf die bis zum Jahr 2021 bereits in zahlreichen Bereichen in der Realität erfolgten faktischen "Änderungen" angepasst werden und in welchen Teilbereichen Bebauungspläne auf die heutigen Bedürfnisse und zukünftigen Entwicklungen fortgeschrieben und geändert werden sollten. Diese Untersuchungsergebnisse sind dem Technischen Ausschuss zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen. Hierbei ist auch zu prüfen, in welchen Bereichen und in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen Eigentümern solche Änderungsvorschläge auch mittragen würden.

Hierzu sind vertiefte Untersuchungen für einzelne Quartiere in der Sanierung vorzunehmen und Vorschläge für zukünftige Konzepte zu entwickeln.

Kosten und Finanzierung:

Auf die Ziffer 5 des Referates wird verwiesen.

Anlage/n:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Sanierungssatzung "Grüne Weststadt Ravensburg" mit Abgrenzungsplan |
| Anlage 2a | Farbiger Abgrenzungsplan Vergleich Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen – Änderungen in der Gebietsabgrenzung |
| Anlage 2b | Begründung Änderungen Gebietsreduzierung |
| Anlage 3a | Plan - Mängel und Konflikte |
| Anlage 3b | Plan - Schwerpunkt Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden |
| Anlage 4a | Festlegung der Sanierungsziele |
| Anlage 4b | Übersichtsplan Sanierungsziele |
| Anlage 5 | Begründung und Abwägung Verfahrenswahl – Vereinfachtes Verfahren |
| Anlage 6 | Vorläufiger Kosten- und Finanzplan (KuF), Veranschlagungen mittelfristiger Finanzplan, Haushaltsplanveranschlagungen Jahre 2021 und 2022 |
| Anlage 7 | Grundzüge der Sozialplanung und späterer Antrag zur Quartiersbetreuung |
| Anlage 8 | Fördergrundsätze Förderung von privaten Baumaßnahmen |
| Anlage 9 | Zusammenstellung Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange |