

Grundsätze der Sozialplanung im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg"

1. Allgemein

Nach § 140 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 180 Baugesetzbuch **soll** bei Sanierungsmaßnahmen ein Sozialplan erstellt bzw. fortgeschrieben werden, wenn sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die nachteiligen Auswirkungen, z. B. Umzugsnotwendigkeit bei städt. und privaten Baumaßnahmen, Mieterhöhungen, Ersatzraumbeschaffung sollen möglichst vermieden oder gemildert werden.

Die Stadt hat den von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen bei ihren Bemühungen, insbesondere bei einem Wohnungswechsel sowie beim Umzug von Betrieben zu helfen.

2. Befragungen und Erhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich durch die Umsetzung von städtischen und privaten Baumaßnahmen ergeben können.

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt, grundsätzlich alle aus den sich ergebenden Sanierungskonzepten für einzelne Quartiere und abzuleitenden Maßnahmen möglichst an den Bedürfnissen und Möglichkeiten sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Allerdings müssen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen insbesondere bei der Sanierung von Bestandsgebäuden sowie bei einem Neubau von Wohnungen im Rahmen von maßvollen Nachverdichtungsprojekten immer Kompromisse gesucht und gefunden werden.

Sanierungsziele können nur mit den betroffenen Eigentümern und Bauherren sowie Bewohnern über freiwillige Vereinbarungen erreicht werden. Die Umsetzung von Sanierungszielen und Sanierungsverhandlungen zur Durchführung von Bauprojekten erfordern einen "langen Atem".

Bei der Umsetzung sind die Belange der betroffenen Bewohner und Betriebe zu berücksichtigen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass wir bisher in allen Sanierungsgebieten Vereinbarungen mit Bewohnern ohne Rechtsverfahren abschließen konnten. Es gilt, Eigentümer und Bewohner von einem Sanierungskonzept zu überzeugen und keinen Zwang auszuüben (z. B. über Modernisierungsgebote, Abbruchgebote usw.).

3. Bewohner

Zeitpunkt der Kontaktaufnahme mit Bewohnern und Unterstützungsmöglichkeiten

Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall muss rechtzeitig im Vorfeld zur Abwicklung von Bauprojekten Kontakt mit den Eigentümern, Bauherren und den Bewohnern gesucht werden.

Allerdings hat die Erfahrung aber auch gezeigt, dass es keinen Sinn macht, Jahre vor der Umsetzung von privaten Bauprojekten auf Bewohner zuzugehen und womöglich zur Unzeit Unsicherheiten und Angst auszulösen. Nur wenn Baumaßnahmen in einem Zeitraum von 1-2 Jahren anstehen, macht es Sinn, auf die jeweils dann von Baumaßnahmen betroffenen Bewohner zusammen mit den Eigentümern und Bauherren zuzugehen.

Dann gilt es dann allerdings eine unbürokratische Beratung in allen Fragen zu gewährleisten, die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten, die die Auswirkungen auf die Bewohner und Wohnungsmieter haben werden. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Fragen.

Sollten dann im Einzelfall Umzüge von Betroffenen notwendig und unvermeidbar sein, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zur Vorbereitung der Modernisierung von Gebäuden geeigneten Ersatzwohnraum zu vermitteln.

Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner soweit als möglich zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es mehrere Möglichkeiten von Entschädigungs- bzw. Unterstützungsleistungen.

Bei der Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" wird damit gerechnet, dass während der gesamten Laufzeit von ca. 10 Jahren voraussichtlich 30 – 40 Mietparteien umziehen müssen. Für Umzugsentschädigungen usw. sowie Anmietkosten von Wohnungen zur Zwischenunterbringung von Bewohnern ist im Finanzplan ein Gesamtbetrag in Höhe von 75.000 € eingestellt, was einer jährlichen Rate in Höhe von ca. 7.500 € entspricht.

Folgende Hilfen sind grundsätzlich denkbar:

- Sicherung und Vermittlung von Ersatzwohnungen im Bereich des Sanierungsgebietes durch Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen mit privaten Bauherren von Gebäuden im Sanierungsgebiet
- Sicherung von Belegungsrechten bei Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen im Sanierungsgebiet
- Vermittlung von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der Stadt Ravensburg
- Vermittlung von Ersatzwohnungen in Zusammenarbeit mit den in Ravensburg tätigen Wohnungsbauträgern
- Unterstützung bei Anträgen Wohnberechtigungsbescheinigungen
- Gewährung von Umzugshilfen
- Unterstützung bei Wohngeldanträgen
- Angebot von Tauschwohnungen bei Alteigentümern
- Gewährung von Härteausgleichsentschädigungen nach § 185 Baugesetzbuch

Zwischenergebnis:

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine gesicherten Aussagen zur sozialen Auswirkung von einzelnen privaten Baumaßnahmen bei der Sanierung von Bestandsgebäuden gemacht werden.

Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass wie in den bisherigen Sanierungsgebieten in der "Altstadt" und in der "Östlichen Vorstadt" Bewohnerumzüge auf in der Weststadt-sanierung in der Regel konfliktfrei bewältigt werden können.

Wohnsituation – Wohndauer - Altersgruppen - Haushaltsgrößen - Wohnungsgrößen

- Es findet derzeit und auch in den nächsten Jahren verstärkt ein Generationenwechsel statt.
- Die Verbundenheit der Bewohner (Eigentümer und Mieter) mit ihrer bisherigen Wohnsituation ist außerordentlich groß
- 97 % der Bewohner, die den Fragebogen zurückgegeben haben, gaben an, dass sie gerne in der Weststadt wohnen. Lediglich 2 % der Befragten gaben an, dass sie nicht gerne dort leben und 1 % der Befragten enthielten sich der Frage.
- 47 % der Befragten wohnen seit mehr als 20 Jahren in Wohnungen oder in ihrem Haus. Insgesamt ist die Wohndauer der einzelnen sehr durchmischt. Es gibt aber auch Menschen, die seit über 50 Jahren in der alten Weststadt leben.
- 34 % der Befragten wohnen seit weniger als 10 Jahren im Sanierungsgebiet, diese belegen aber vor allem den Mietwohnraum.
- Zum einen zeigt dies die starke Verbundenheit der älteren Generation mit dem Wohnstandort, zum anderen dessen Attraktivität für die jüngeren. Es wird in Zukunft ein stärkerer Zuzug von jüngeren Menschen und Familien erwartet.

Die hohe Bindung an die Weststadt und die Wohnzufriedenheit ist sehr gut und gleichzeitig die beste Grundlage für eine erfolgreiche Sanierungsumsetzung.

Altersgruppen:

Der größte Teil der Befragten mit 51 % gab an, der Altersgruppe "über 60 Jahre alt" anzugehören. 38 % der Befragten gehören der Altersgruppe "41 – 60 Jahre alt" an und 11 % der Befragten gehören der Altersgruppe "19 – 40 Jahre alt".

Damit wird deutlich, dass der größte Teil der befragten Bewohner über 60 Jahre alt ist. Diese Personengruppe muss während der Sanierungsdurchführung gesondert betrachtet werden. Viele Bewohner wünschen sich nämlich für die Zukunft einen barrierefreien Wohnraum, spezielle Angebote und eine angepaute Infrastruktur im Sanierungsgebiet. Einige Eigentümer haben auch mitgeteilt, dass sie ihr Wohnhaus an die nächste Generation übergeben würden, wenn gleichzeitig eine Wohnung, z. B. in der Wohnform "seniorengerechtes Wohnen", vermittelt werden könnte oder als Ersatz bereitstehen würde.

Haushaltsgrößen:

Mit 38 % und 39 % belegen die Haushalte mit einer oder zwei Personen pro Haushalt die größte Gruppe der Befragten. 23 % der Befragten gaben an, mit 3 oder mehr Personen in einem Haushalt zu leben.

Die Belegungsdichte spiegelt sich in der Häuserstruktur der Weststadt in deren Entstehungszeit wider. In den großen Mietwohnungsgebäuden wohnen häufig ältere Ehepaare und alleinstehende Personen. Weiterhin bewohnen heute noch viele ältere Personen die Einfamilienhäuser in den rückwärtigen Quartiersbereichen, die sie selbst in den 1960er Jahren gebaut haben. Der Generationswechsel ist derzeit im Gange und wird in den nächsten Jahren sicher noch forciert.

Wohnungsgrößen:

An den Wohnungsgrößen kann auch die Häuserstruktur im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" gut abgelesen. In den Mehrfamilienhäusern im Bereich des Mittelöschplatzes, in der Storchen- und Marienburger Straße befinden sich häufig 3-Zimmer-Wohnungen und 4-Zimmer-Wohnungen. In anderen Quartiersbereichen im Gebiet mit Einfamilienhäusern sind die Wohnungen entsprechend größer und verfügen über mehr als 4 Zimmer.

Überlegungen zum Neubau von Wohnungen im Quartier an auf dafür geeigneten Grundstücken

Neben den o. g. Unterstützungsmöglichkeiten bei einem notwendigen Umzug sollte in den Jahren 2022 und 2023 untersucht werden, in welchen Bereichen des Sanierungsgebietes auf dafür geeigneten Grundstücken neue Wohnungen durch den städtischen Eigenbetrieb oder auch durch anderen Bauherren neue Wohnungen entstehen können und in welchen Wohnformen.

Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum bei den Umfragen

Es zeigt sich, dass sehr viele ältere Mieter und auch Eigentümer in Gebäuden wohnen, die nicht barrierefrei erschlossen sind. Dies dürfte zunehmend im Alter ein Problem werden. Des Weiteren werden für einzelne Eigentümer und Bewohner die Größe der Wohnungen zum Unterhaltsproblem; sie würden gerne in eine kleinere Wohnung im Quartier umziehen, sofern sie geeigneten Ersatzwohnraum im Weststadtquartier finden könnten oder vermittelt bekommen würden. Da alle sehr gerne im jetzigen Bereich des Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt Ravensburg" wohnen, sollten nach Auffassung der Abteilung Stadtсанierung im Quartier folgende Lösungen überlegt und ggfs. mittelfristig angeboten werden:

Bau von barrierefreien und preisgünstigen Wohnungen Mittelöschstraße 18

Sanierung Altgebäude und Neubau von ca. 18 - 20 Wohnungen anstelle der dort vorhandenen Garagengebäude für Bewohner aus dem Quartier durch den Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg".

Das Bestandsgebäude Mittelöschstraße 18 wurde im Juli 2021 erworben und wird zum 01.01.2022 auf die Stadt übergehen. Es gilt nunmehr, in den nächsten 2 Jahren eine vorliegende Machbarkeitsstudie vom Planungsbüro Groß aus Altshausen fortzuentwickeln.

Teilbebauung Grundstück an der Angerstraße seniorengerechten Wohnungen/Mehrgenerationenwohnen

Mit dem Bau von seniorengerechten Wohnungen auf der Grundstück an der Angerstraße könnten mehrere Ziele erreicht werden:

Ältere Menschen, die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten bzw. die derzeit keinen barrierefreien Wohnraum haben, könnten dort in eine seniorengerechte Wohnung umziehen. Es wäre somit gewährleistet, dass sie im Quartier wohnen bleiben können und zwar zentral und ihr bisheriges Umfeld beibehalten könnten.

Evtl. wäre auch vorstellbar, dass 1 oder 2 Mehrgenerationenhäuser entstehen könnten, in denen eine zentrale Anlaufstelle entsteht auch für ältere Menschen, die außerhalb diesen Gebäuden wohnen. Es gilt weiterhin zu prüfen, die dortigen Kirchengemeinden und der Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" in eine solche Lösung eingebunden werden kann.

4. Betriebsverlagerungskosten/Umzugskosten von Betrieben, Kosten zur Wiedersiedlung und Nachnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen

Im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt" wird davon ausgegangen, dass nur in ein oder zwei Fällen evtl. Kosten für die Betriebsverlagerung anfallen können.

Im zentralen Bereich des Mittelöschplatzes besteht im Gegenteil das Problem, dass mehrere Betriebe zuletzt ihre Geschäftsräume gekündigt haben. Hier wird Schwierigkeiten geben, eine gewerbliche Nachnutzung zu finden und Nachmieter zu vermitteln.

Die Betriebsaufgaben bzw. die Mietvertragskündigungen von gewerblichen Betrieben sind nicht nur auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Entwicklungen im zentralen Bereich der alten Weststadt deuten sich schon seit Jahren an. Hier muss durch die Sanierung der Gebäudesubstanzen versucht werden, den Standort wieder aufzuwerten und Betriebsansiedlungen im Zusammenspiel mit den Eigentümern, ansiedlungsbereiten neuen Geschäfte und Wirtschaftsförderung zu unterstützen.

5. Mittelfristiger Antrag "Förderung Quartiersmanager"

Nach Aufnahme des Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt" wäre es grundsätzlich möglich, einen Antrag auf Förderung im sog. "Nichtinvestiven Programm" (NIS-Programm) im Sanierungsgebiet zu stellen. Hier muss aber von vorneherein eine klare Aufgabenstellung und Projektarbeit vorgeschlagen werden. Die Stadt müsste hier Kosten mit mindestens 40 % tragen. Im Haushaltsplan 2022 sind hierfür keine Haushaltsmittel veranschlagt.

Wir sind hier in Abstimmung mit der Sozialverwaltung der Auffassung, dass zur Stellung eines entsprechenden Antrags zur Quartiersmanagementförderung bereits konkrete Bauprojekte im Sanierungsgebiet zur Umsetzung anstehen müssen, um eine entsprechende Quartiersarbeit beim Land begründen zu können.

Wir halten den Zeitpunkt für einen Antrag für das Jahr 2022 zu früh.

Ein entsprechender Antrag macht u. E. frühestens ab dem Jahr 2023 Sinn, wenn klar, ob und wann ersten Bauprojekte zur Umsetzung anstehen (auch private Bauprojekte), die auch Auswirkung auf Bewohner haben könnten.

Weiterhin sollten die Erfahrungen des Quartiersmanagements in der Galgenhalde/Bauprojekte des Bau- und Sparvereins in den nächsten 2 Jahren abgewartet werden. Vielleicht

wäre es möglich, hier die Quartiersarbeit auf das Sanierungsgebiet in der Weststadt auszu-
dehnen oder für dieses Sanierungsgebiet weiterzuentwickeln bzw. entsprechendes Syner-
gieeffekte bei einem gemeinsamen Antrag zu erzielen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass ein entsprechender Förderantrag im NIS-Pro-
gramm bzw. in einem der vielleicht auch dann noch laufenden Förderprogramme vom So-
zialministerium für eine "Quartiersarbeit frühestens für das Jahr 2023 zu stellen.

Bis dahin gilt es eine klare Aufgabenstellung für eine solche Quartiersarbeit zu definieren.

Ravensburg, den 27.09.2021

Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung

Nonnenmacher - Junginger