GRÜNE WESTSTADT RAVENSBURG

09/2020 - 09/2021

STADTPLANER OSRL DIPL.-ING. ROLAND GROSS FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

GRÜNE WESTSTADT RAVENSBURG

AUFTRAG:	STADT RAVENSBURG BAUDEZERNAT BÜRGERMEISTER DIRK BASTIN
VERFASSER:	DIPL. ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN INFO@ROLANDGROSS.DE
FREIER MITARBEITER:	DIPL.-ING. CARSTEN WÖRNER
MITARBEITER:	DIPL.-ÖKL. TIMEA DOMOKOS JOANA JUNGINGER M.A.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung **5**
1.1 Vorwort 5
1.2 Übersicht Sanierungsgebiete 6
1.3 Sanierung nach dem Baugesetzbuch 8

2. Rahmenbedingungen **9**
2.1 Lage im Raum 9
2.2 Flächennutzungsplan 11
2.3 Geschichte 12

3. Bestandsaufnahme **14**
3.1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet 14
3.2 Grunddaten zum Untersuchungsgebiet 16
3.3 Untersuchungsmethode 17
3.4 Parzellenstruktur und bauliche Dichte 18
3.5 Grundbesitzverhältnisse 21
3.6 Bauphasen 23
3.7 Geschossigkeit 25
3.8 Nutzung und Nutzungszonierung 27
3.9 Fotodokumentation zu Gebäudenutzung 30
3.10 Bausubstanz 36

4. Erörterung mit den Beteiligten **40**
4.1 Auswertung des Fragebogens 40
4.2 Sozialplan 71
4.3 Anhörung Träger öffentlicher Belange 72

5. Analyse **75**
5.1 Mängel und Konflikte 75
5.2 Fotodokumentation zu Mängel und Konflikten 79

6. Die Grüne Stadt **82**

7. Oberziele **84**

8. Leitbild und kommunale Entwicklungsziele **85**

9. Rahlenpark **86**

10. Durchführung und Ablauf der Sanierung **89**
10.1 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen 90
10.2 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung 92
10.3 Vergleich Grunddaten 94
10.4 Öffentlichkeitsarbeit 95
10.5 Ablauf und weitere Planungsschritte 96

1. EINFÜHRUNG

1.1 VORWORT

Die Erfassung und Bewertung der Bausubstanz, der Nutzung und Geschossigkeit der einzelnen Gebäude, für Teile der Ravensburger Weststadt erfolgt mit dem Ziel, eine Einschätzung zur Sanierungsbedürftigkeit der untersuchten Quartiere zu erlangen. Diese vorbereitenden Untersuchungen sollen als Grundlage für einen Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg dienen.

Die Bestandsanalyse soll eine erste Einschätzung über die derzeitig vorhandenen und zukünftigen innerörtlichen Baupotentiale sowie der sanierungsbedürftigen Objekte erbringen. Im Sinne der Zielsetzung des Landessanierungsprogrammes gilt es „Einzelmaßnahmen in den Erneuerungs- und Entwicklungsgebieten“ zu fördern und „gebietsbezogene städtebauliche Missstände“ zu beheben.
Die Untersuchung der Quartiere in der Weststadt ist Grundlage für die Stadt Ravensburg wichtige, städtebauliche Entscheidungen hinsichtlich weiterer Siedlungsentwicklungen, zukünftiger Nutzungsschwerpunkte und Ausschöpfung vorhandener modernisierungsfähiger Bausubstanz zu treffen.

Das Ergebnis der Untersuchungen trifft die aktuelle politische Diskussion im Kern. Stadtsanierung als städtebauliche Erneuerung einer „Nachkriegsstadt“ mit der Zielsetzung der energetischen Erneuerung als Beitrag zur CO_2-Reduzierung. Statt Garagenzeilen Nutzung dieser Flächen im Sinne der Innenentwicklung für Wohnen und Arbeiten. Nutzung von Rückbauflächen aus dem Verkehr. Konkret in der Weststadt Rückbau der früheren Bundesstraße mit Brückenbauwerken und Zubringer zur Gewinnung von Wohnbauflächen.

Das Thema Weiterentwicklung der Nachkriegssiedlung Weststadt zur grünen, lebendigen Stadt ist spannend und der Beitrag der Sanierung zur Steuerung dieses Prozesses der entscheidende Baustein.

Auch für die Stadtsanierung gilt, dass wir im 21. Jahrhundert in vielen Bereichen Dinge massiv anders gestalten müssen als zuvor und gewohnt. Nicht zuletzt hat dies uns der Bericht des Weltklimarates: *„Alarmstufe Rot“ für menschengemachte globale Erwärmung*[1] vor Augen geführt. Es sind auch in der Stadtsanierung neue Fragen zu stellen. Im transformativen Denken zum Stadtteil der Weststadt geht es deshalb darum mit den Bürgern zu verhandeln was gut funktioniert und bewahrt werden soll. Gleichzeitig gilt es Neues zu erproben und zu gestalten. Nachhaltigkeit im Gesamten ist ein gemeinschaftliches, kulturelles Projekt.

Machen wir uns gemeinsam auf den Weg zur lebenswerten und klimafreundlichen Weststadt!

Roland Groß

1 Sechster IPCC-Sachstandsbericht (AR6) vom 10.August 2021.

1.2 ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE

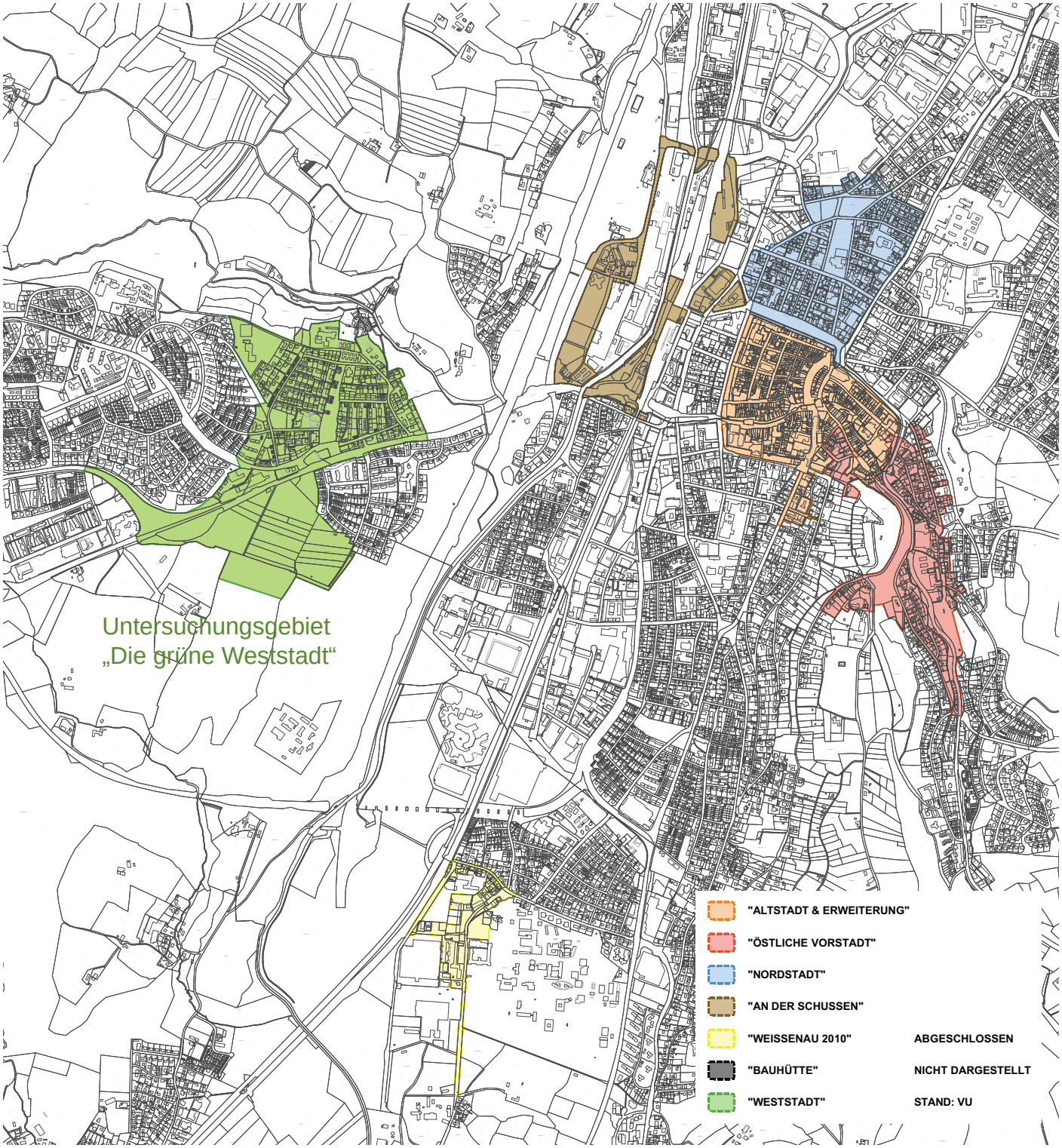
Die Stadt Ravensburg hat 1971 mit dem Sanierungsgebiet „Gänsbühl“ sehr frühzeitig und konsequent das Thema der Stadtsanierung angegangen. Nach über 30 Jahren kontinuierlicher Umsetzung einer Vielzahl von Sanierungsschritten sind die strukturellen Probleme innerhalb der Altstadt von Ravensburg nach Abschluss der noch laufenden dortigen Sanierungsmaßnahmen weitgehend erfolgreich bewältigt.

Da die Stadt als Ganzes zu begreifen und weiterzuentwickeln ist, wurde ab 2001 mit der Ausweisung der „Bahnstadt“ der erste Schritt über die historischen Altstadtgrenzen hinaus getan. Es folgte die Ausweisung der Sanierungsgebiete „Östliche Vorstadt“ im Jahr 2006 und „Weißenau 2010“ im Jahr 2009.

In diesem Kontext nimmt die „Weststadt“ eine Sonderstellung ein. Als Stadterweiterung in den 1950er und 1960er Jahren wurde das Gebiet um den Mittelöschplatz als Zentrum mit Gewerbeflächen als Wohngebiet zur Arrondierung konzipiert.

Siehe hierzu nachstehende Planübersicht.

ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE
STAND 2020



1.3 SANIERUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

Inhalt / Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Inhalt und Ablauf einer Sanierungsmaßnahme sind im Baugesetzbuch geregelt. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 mit den zwischenzeitlichen Ergänzungen in der jeweils neuesten Fassung bildet deshalb die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage.

Definition der Sanierungsmaßnahme:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der hier wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat auf der Grundlage dieser gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

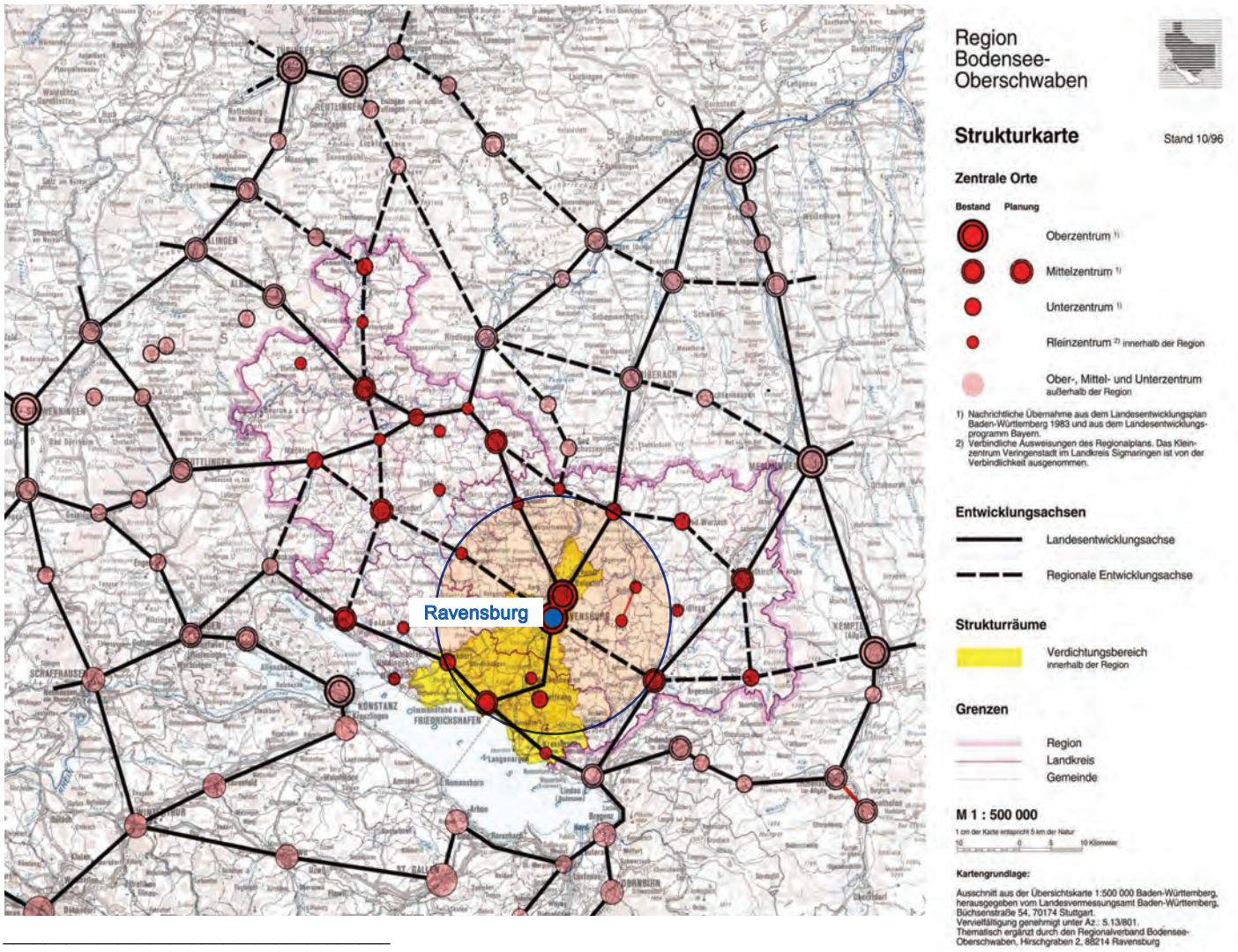
2.1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Ravensburg als Oberzentrum zusammen mit Weingarten und Friedrichshafen liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die Gesamtfläche der Stadt Ravensburg beläuft sich auf 92 km², davon sind 20 km² Siedlungs- und Verkehrsfläche. Insgesamt wohnen 50.776 Menschen in der Stadt (Statistisches Landesamt für Baden-Württemberg, Stand 2020).

In der Weststadt wohnen bereits rund 10.000 Menschen und ist damit eine Stadt für sich.

Auf der nachfolgenden Seite wird übergreifend die Raumstrukturkarte der Region mit der Lage von Ravensburg abgebildet.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2014.

Regionalverband
Bodensee-
Oberschwaben

Raumstruktur

Stand 12/07

Zentrale Orte *

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Doppel-/ Mehrfachzentrum

Entwicklungsachsen *

- Landesentwicklungsachse
- Regionale Entwicklungsachse

Raumkategorien *

- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsbereiche im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

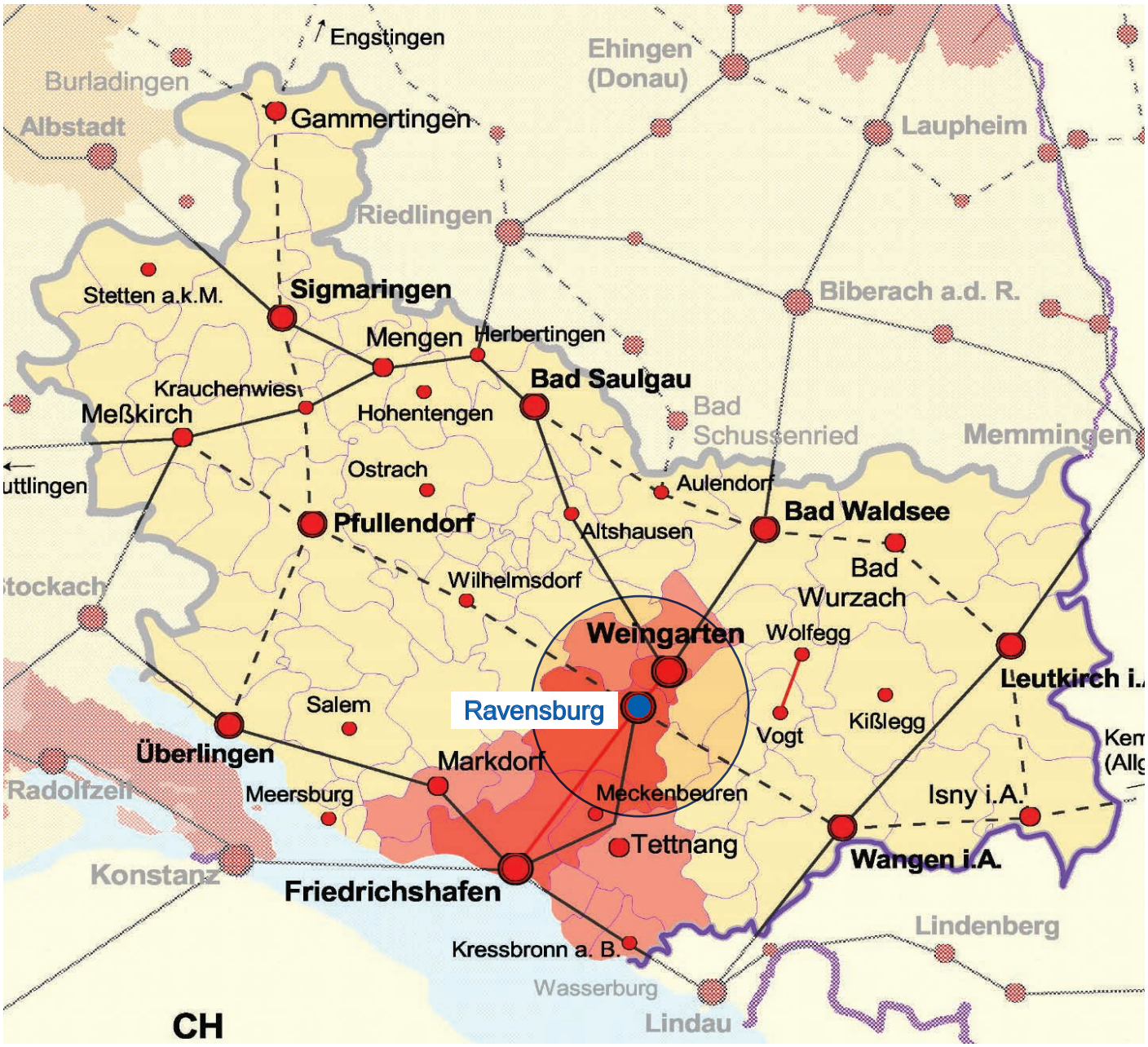
Grenzen

- Regionsgrenze
- Staatsgrenze
- Landesgrenze
- Gemeindegrenze

* Ober-/Mittelzentren und Raumkategorien sowie alle zentralen Orte und Entwicklungsachsen außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben sind nachrichtliche Übernahmen.

Karte ist nicht rechtsverbindlich!

(c) Regionalverband Bodensee-Oberschwaben



2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Weststadt ist ein von Wohnnutzung geprägtes Siedlungsgebiet. Die Schulen, hier zu nennen die Grundschule Weststadt, das Sprachheilzentrum und die Waldorfschule, gliedern sich an den Siedlungsrand an. Des Weiteren befinden sich auch Senioren- und Studentenwohnheime im Siedlungsgefüge, sowie Kirchen verschiedener Konfessionsgemeinschaften.

An der Mittelöschstraße befindet sich ein Mischgebiet. Hier ist die Erdgeschosszone der mehrgeschossigen Bauten von Dienstleistern und Handel belegt, welche derzeit einen Teil der Grundversorgung der Weststadt sicherstellen.

Auch Gewerbeflächen befinden sich in der Weststadt. Im Süden, an der Meersburger Straße, sind zwei dafür ausgewiesene Gebiete angesiedelt.

2.3 GESCHICHTE

Die Siedlungsgeschichte der Weststadt beginnt mit kleinen Anfängen bereits in den Aufbaujahren nach Ende des 1. Weltkrieges in den 1920er Jahren.

In den 1950er Jahren wurde die Stadt Ravensburg in sämtliche Richtungen erweitert. Die Weststadt hat in dieser Zeit ihre siedlungsstrukturellen Anfänge und ist mittlerweile der Stadtteil von Ravensburg mit den meisten Einwohnern.

Das Untersuchungsgebiet erfasst den ältesten und ersten Siedlungsteil mit dem Mittelöschplatz und dem Handel- und Grundversorgungsbereich als „Stadtkern“ der Weststadt.

Gemeinsam mit den Wohnbauten entstanden in der Weststadt auch neue Kirchengemeinden, die jeweils eigene Kirchen errichteten. Die evangelische Johanneskirche wurde 1963 erbaut, die katholische Dreifaltigkeitskirche 1965 (s.u.).

Kataster

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3. BESTANDSAUFNAHME

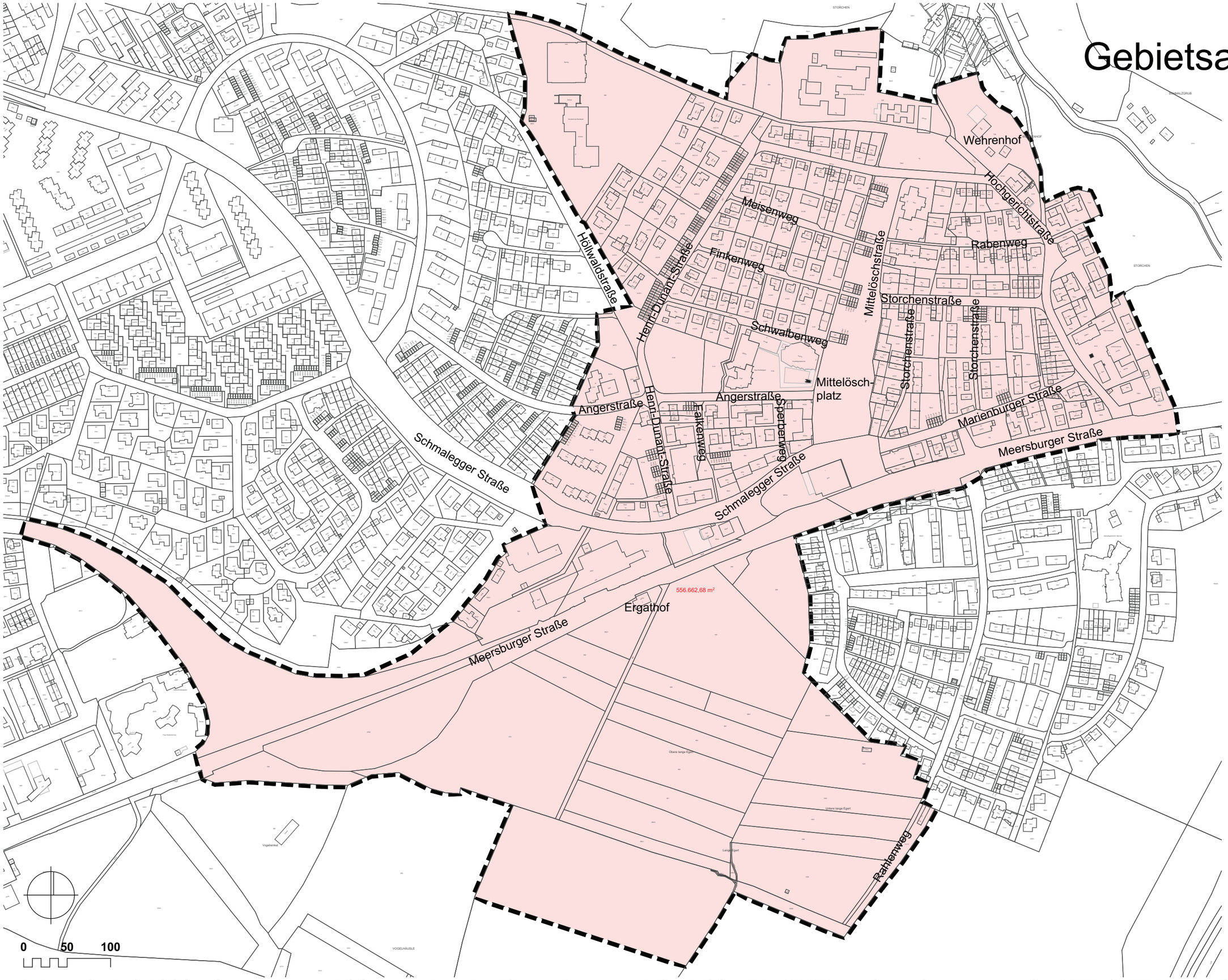
3.1 ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Ergebnis der „vorbereitenden Untersuchungen“ bestätigt, dass die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sachgerecht, problembezogen und für die weitere Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist.
Es sind im Einzelfall Grundstücke miteinbezogen, die für sich betrachtet selbst nicht sanierungsnotwendig sind, aus dem zielorientierten Zusammenhang heraus jedoch nicht herausgelöst werden können.

Insgesamt haben sich im Wesentlichen die ersten Einschätzungen aus der Grobanalyse bestätigt. Die nachfolgend dargestellten Einzelergebnisse der Untersuchungen erlauben allerdings eine vertiefte Einschätzung und Beurteilung des Untersuchungsgebietes. Auf dieser Grundlage erfolgt abschließend im letzten Schritt die sachgerechte förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Festlegung als Satzung.

Planstand 06.05.2020

Gebietsabgrenzung



GEBIETSABGRENZUNG
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN
"DIE GRÜNE WESTSTADT"

SANIERUNG
WESTSTADT
RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.2 GRUNDDATEN ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET

		Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen Planstand 6.05.2021	
Private Flächen		249.033 m²	52
Flächen der Stadt Ravensburg (Freiflächen, Grundstück Weststadtschule etc.)		186.944 m²	
Verkehrsfläche	Stadt Land	120.658 m² 0 m²	2
Gesamtes Untersuchungs- / Sanierungsgebiet	Summe lt. Plan	556.635 m² 556.663 m²	
Anzahl der Wohngrundstücke (wirtschaftliche Einheiten)	ca.	187 (exkl. Garagenparz.)	
Fläche aller Wohngrundstücke (EFH und MFH)	ca.	163.646 m²	
durchschnittliche Grundstücksgrößen	ca.	875 m² *1	
Anzahl der Hauptgebäude (Wohnhäuser)		213	
Wohnhäuser Fläche		37.741 m² 100%	2
Anzahl der Wohnungen		476	
Anzahl der Einwohner		1452	
Belegung pro Haushalt		3,05	
Dichte (Einwohner / ha)		58,31	
Anzahl der Betriebe / Praxen / Läden / Dienstleister		49	

*1: Auf einigen sehr großen Grundstücken befinden sich mehrere Einfamilienhäuser

3.3 UNTERSUCHUNGSMETHODE

Das Gebiet wurde analog der Systematik einer „vorbereitenden Untersuchung“ und deren Anforderungen im Einzelnen untersucht. Damit sind Ergebnisse vergleichbar, Zusammenhänge und Unterschiede werden sichtbar.

Durch Begehungen vor Ort, Fragebögen und Einzelgespräche, die aber aufgrund der Corona-Pandemie meist nur telefonisch stattfinden konnten, konnte die notwendige Informationstiefe für die städtebaulichen Beurteilungskriterien erreicht und die gebäudebezogenen Daten erfasst werden.
Weiterhin konnte eine gesicherte Basis für die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen des Sanierungsprogrammes ermittelt werden.

Die planerische Bearbeitung erfolgte in Ergänzung und Fortführung der Grobanalyse in der Bearbeitungstiefe einer vorbereitenden Untersuchung, um eine zügige Sanierungsgebietsausweisung „Weststadt“ vorzubereiten.

3.4 PARZELLENSTRUKTUR UND BAULICHE DICHTE

Die Parzellenstruktur in der Weststadt von Ravensburg ist insgesamt in Ordnung. Lediglich im Bereich der Garagenhöfe ist die Struktur kleinteilig, was auf die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Mehrfamilienhäuser mit ihren Einzelgaragen zurückzuführen ist. Die Parzellenstruktur widerspiegelt so das städtebauliche Grundkonzept der 50er und 60er Jahre mit dem entsprechenden Stellenwert der Kraftfahrzeuge.

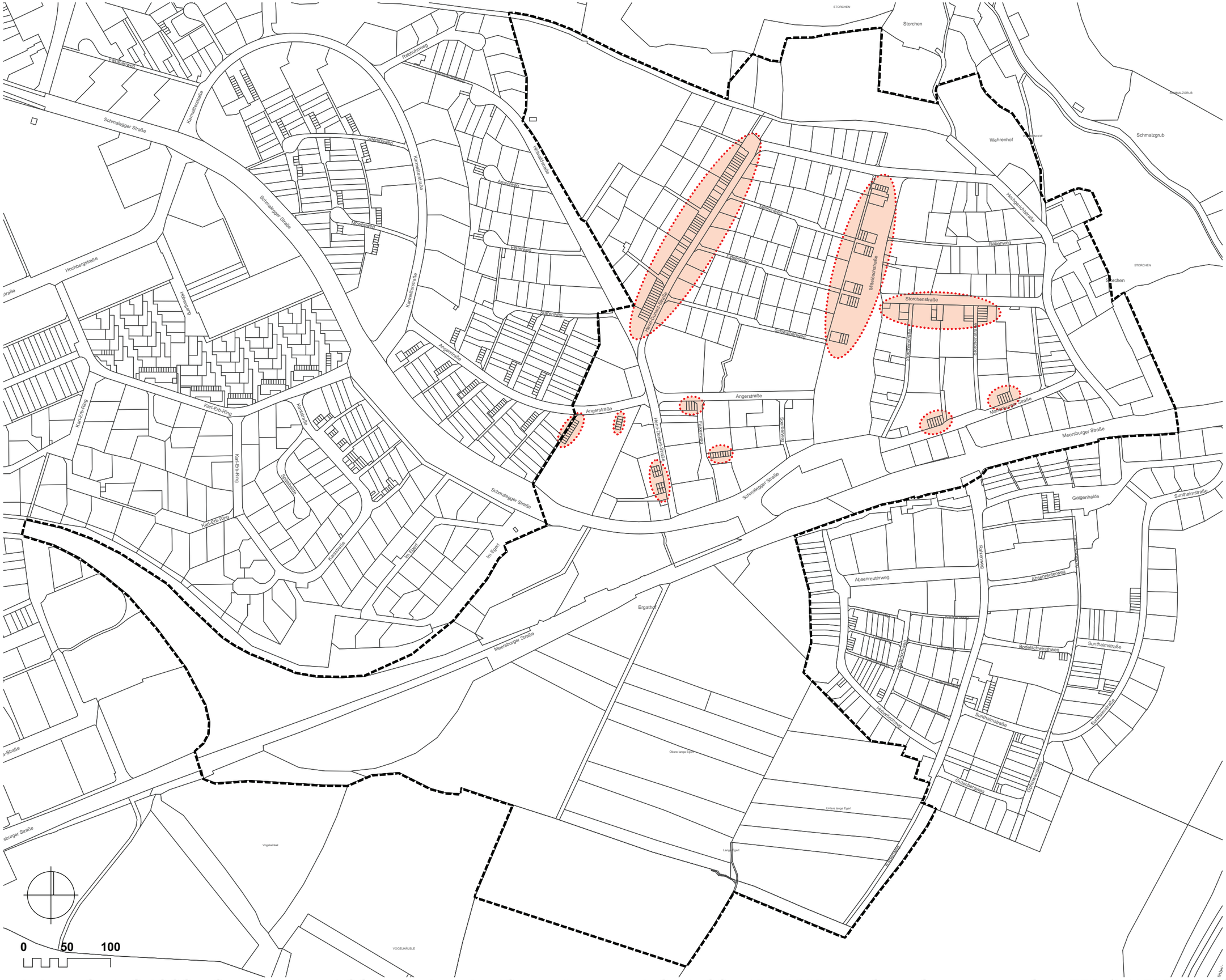
Im untersuchten Gebiet befinden sich sowohl Bereiche mit hoher baulicher Dichte durch die Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, als auch Gebiete mit einer guten Freiraumqualität und Durchgrünung. Dies ist besonders im Bereich der alleinstehenden Einfamilienhäuser gegeben.

Auffälligstes Merkmal im Untersuchungsgebiet ist die Vielzahl von Kleinstparzellen für die Garagen. Diese Garagenparzellen sind sowohl in städtische Flächen und Straßenräume als auch in private Parzellen eingestreut. Diese Struktur ist eine große Einschränkung für denkbare städtebauliche Weiterentwicklungen der Bebauungsstrukturen im Gesamtzusammenhang der möglichen und erwünschten Innenentwicklung dieses Teils der Weststadt.

In der Bebauungsstruktur zeichnet sich der zentrale Stadtraum der Mittelöschstraße mit dem großen Platz vor der Dreifaltigkeitskirche deutlich ab.

Der östliche Teil wird durch verhältnismäßig großformatige Geschosswohnungsbauten geprägt. Der westliche Teil durch eine sehr lockere Bauweise mit überwiegend Einfamilien- oder Doppelhäusern.

Parzellen



SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

Bebauungsstruktur

SANIERUNG
WESTSTADT
RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.5 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

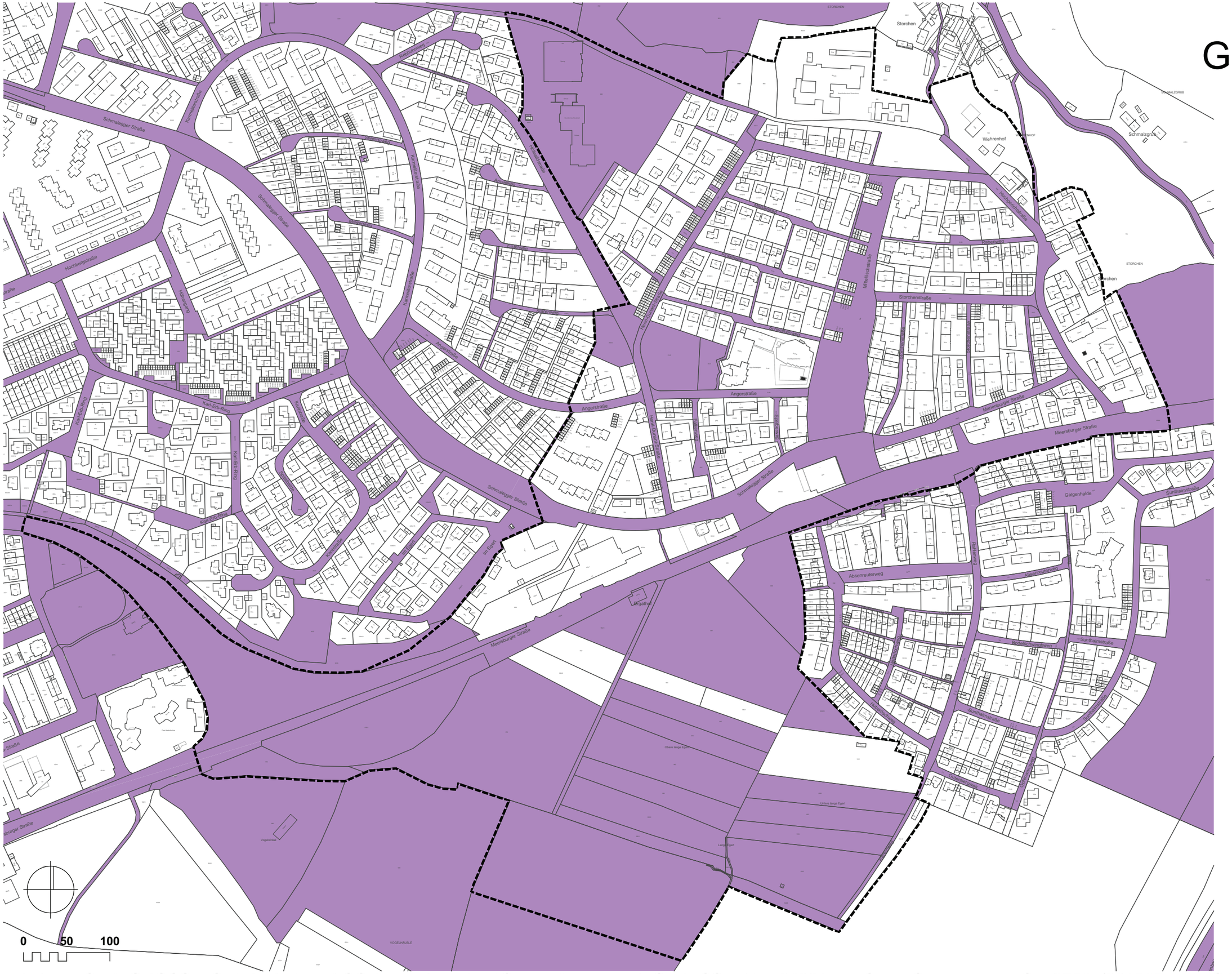
Im Untersuchungsgebiet sind die Eigentumsverhältnisse geprägt durch die in Quartiere angeordnete, kleinteilige Parzellenstruktur der Einfamilienhäuser, die sich in privatem Besitz befinden und den größeren Parzellen für Zeilen- und Geschossbau.

Maßgeblich ist der große zusammenhängende Grundbesitz der Stadt Ravensburg im Bereich der Wald- und Freiflächen im Norden und Süden.

Ebenfalls befindet sich die Mittelöschstraße im Eigentum der Stadt. Teilbereiche des Straßenraums sind hier aber belegt von den Garagen, die sich im privaten Eigentum befinden.

Der hohe Grundbesitzanteil der Stadt im untersuchten Gebiet mit ca. 55% im bebauten Bereich der Siedlung wie außerhalb im Naherholungsraum ist ein Alleinstellungsmerkmal und sehr ungewöhnlich für Sanierungsgebiete. Diese Flächenverfügbarkeit ist als Potential zu nutzen. Dies ist eine sehr günstige Voraussetzung für das Gelingen der Sanierung.

Grundbesitz



EIGENTUMSGRENZEN PRIVATPARZELLEN

STADT RAVENSBURG

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

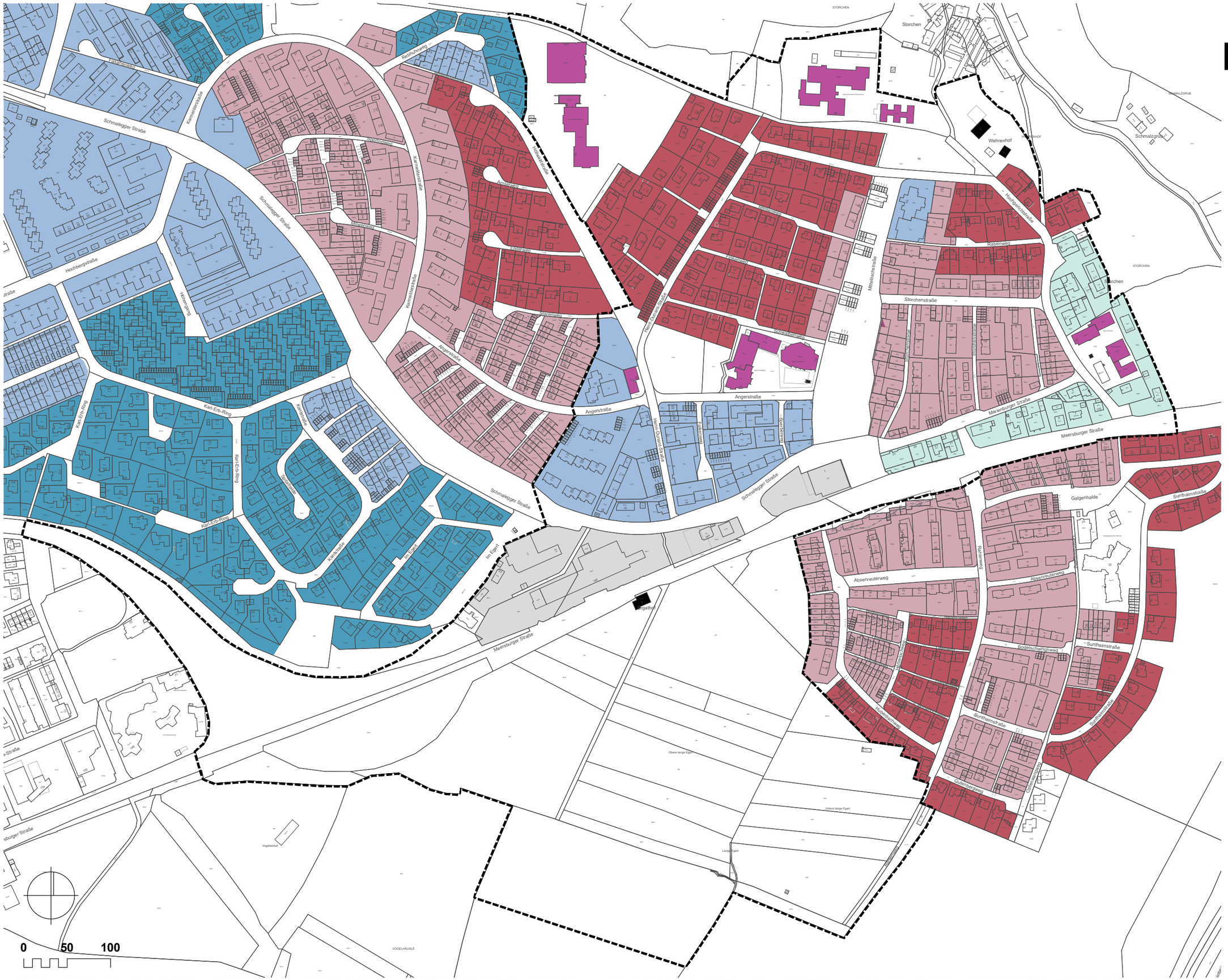
DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.6 BAUPHASEN

Wie im Kapitel *2.3. Geschichte* schon dargestellt, entstand der Untersuchungsbereich der Weststadt in der heutigen Ausformung im Wesentlichen in den 1950er Jahren. Die Anfänge reichen jedoch bis in die 1920er Jahre zurück. Hieraus erklärt sich die sehr heterogene Stadtstruktur.

Im nachfolgenden Plan ist die Siedlungsentwicklung in mehreren Bauphasen dargestellt. Unterschieden wurde außerdem zwischen den Siedlungsflächen für solitäre Einfamilienhäuser und Flächen für den Zeilen- und Geschossbau.

Bauphasen



BAUBESTAND VOR 1920

EFH 1920 - 1950

MFH 1930 - 1960

EFH 1960 - 1980

MFH 1970 - 1980

GEMISCHTE ALTERSSTRUKTUR

GEWERBEBAUTEN AB 1990

ÖFFENTLICHE BAUTEN AB 1960

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.7 GESCHOSSIGKEIT

Im untersuchten Gebiet befinden sich Gebäude mit sehr unterschiedlichen Kubaturen und Gebäudehöhen. Am Mittelöschplatz und im südlichen Bereich an der Schmaleggerstraße, sowie im Bereich der Storchenstraße befinden sich drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude. Richtung Westen und Osten gliedert sich das Gebiet in Bereiche mit Einfamilienhäusern auf, die meist ein- oder zweigeschossig mit locker bebauten Grundstücken sind.

Durch die fünf- bzw. viergeschossige Randbebauung beidseitig des Mittelöschplatzes wird die städtebaulich herausgehobene Bedeutung dieses zentralen Bereiches für die gesamte Weststadt deutlich unterstrichen.

Geschossigkeit

1 - GESCHOSSIG

2 - GESCHOSSIG

3 - GESCHOSSIG

4 - GESCHOSSIG

5 - GESCHOSSIG

NEBENGEBÄUDE
IN DER REGEL
1- GESCHOSSIG

SANIERUNG
WESTSTADT
RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.8 NUTZUNG UND NUTZUNGSZONIERUNG

Der überwiegende Teil des untersuchten Gebiets dient dem Wohnen. Im Zentrum befindet sich ein Mischgebiet. Hier befinden sich neben der Wohnnutzung auch gewerbliche, nicht störende Betriebe, Handel und Dienstleister sowie öffentliche Gebäude. Die Randbebauung des Mittelöschplatzes ist damit der Kern der Grundversorgung.

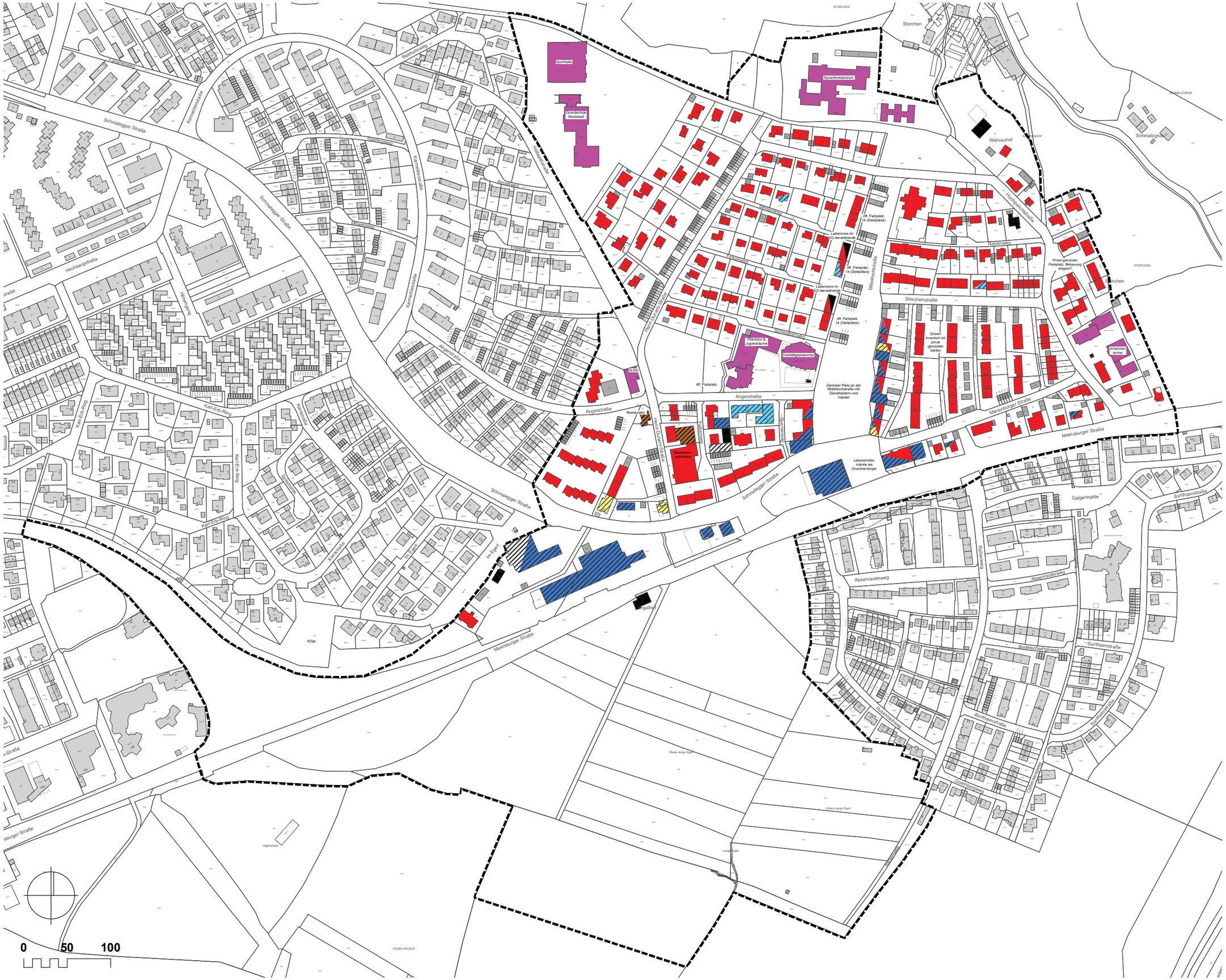
Die Wohnqualität kann durch Modernisierung von Bestandsgebäuden und der ergänzenden Schaffung von Neubauten, durch die Nähe der öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, sowie Einkaufsmöglichkeiten und der Naherholungsräume gestärkt werden. Die Einbindung von diesen und die Erhaltung und Aufwertung der inneren Grünräume sind deshalb von sehr hoher Bedeutung. Das Wohnumfeld ist deshalb ein bedeutsamer Standortfaktor der Weststadt.

Die Qualität des Wohnens in Zentrumsnähe ist als bedeutsamer positiver Standortfaktor zu bewerten.

Leerstände beim Wohnraum sind extrem selten und erklären sich im Einzelnen durch geplante Baumaßnahmen oder einen geplanten Verkauf. Brüchig ist hingegen die Nutzungsstruktur der Laden- und Dienstleistungseinheiten am Mittelöschplatz. Hier gibt es vereinzelt Leerstandsflächen.

Aus heutiger Sicht auffällig ist die verhältnismäßig große Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und oberirdische Einzelgaragen.

Nutzung

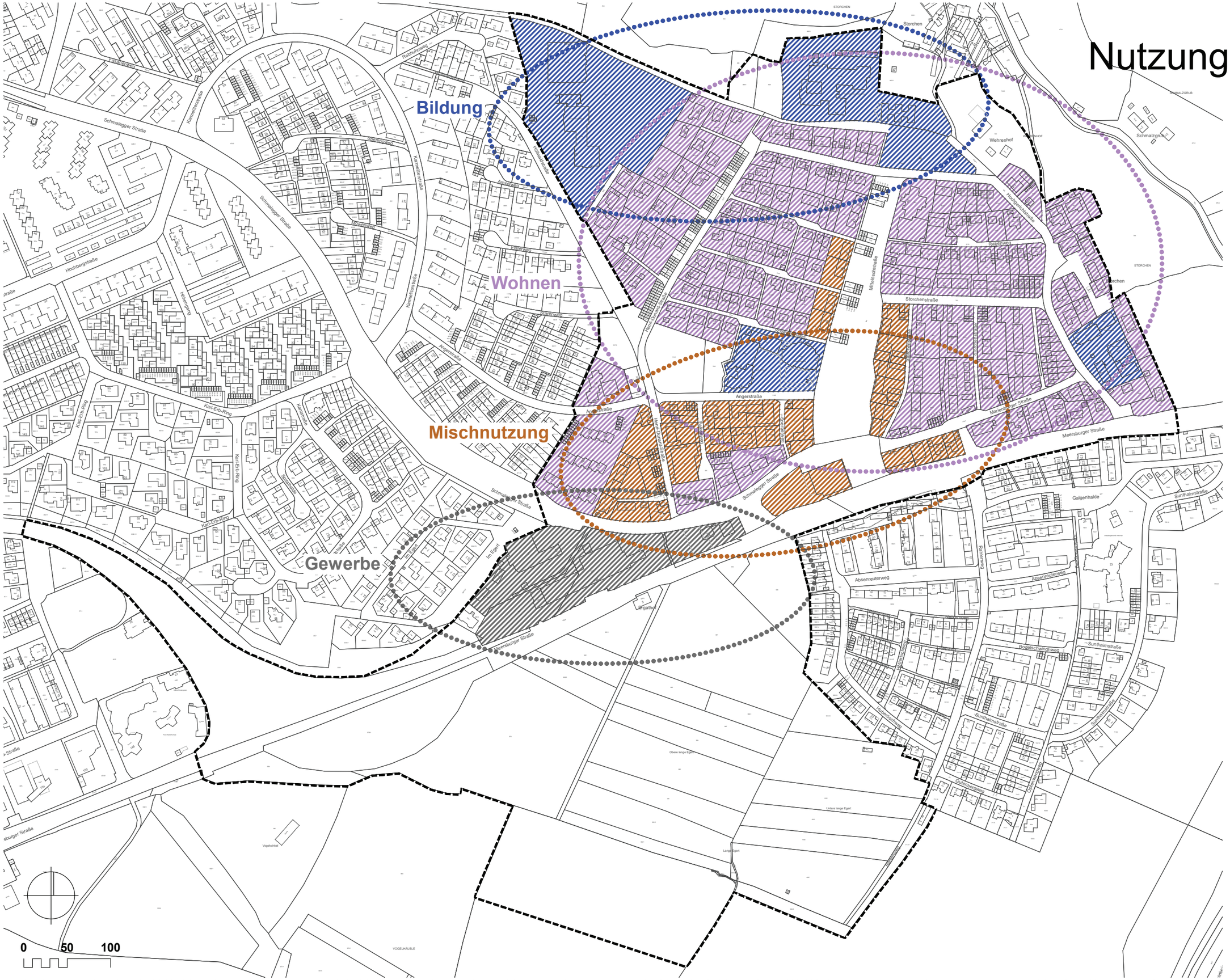


- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE
- GEWERBLICHE BAUTEN
- HANDEL DIENSTLEISTUNG
- MEDIZINISCHE VERSORGUNG
- HANDWERK
- GASTSTÄTTEN / CAFÈS
- NEBENGEBÄUDE / GARAGEN
- LEERSTAND

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

Nutzungszonierung



ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

MISCHNUTZUNG

GEWERBE

ÖFFENTLICHE NUTZUNG

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

3.9 FOTODOKUMENTATION ZU GEBÄUDENUTZUNG

GRUNDVERSORGUNG

DIENSTLEISTER

WOHNEN

LEERSTAND UND UNTERNUTZUNG

VERKEHR UND PARKEN

GARAGEN / HINTERHÖFE

3.10 BAUSUBSTANZ

Der nachfolgende Plan „Bausubstanz“ wertet die Begehungsergebnisse mit ihrer Beurteilung der Gebäude aus. Allerdings muss hier einschränkend gesagt werden, dass diese Beurteilung vom äußeren Augenschein ausgeht und derzeit noch keine Beurteilung des Gebäudeinneren möglich war (wie z.B. Heizung, Sanitär, Wohnstandard, Grundrissstruktur usw.). Im Zuge der Beratungen der Gebäudeeigentümer kann es daher durchaus sein, dass in Einzelfällen diese Bewertung korrigiert werden muss.

Die Bausubstanzbewertung im Einzelnen:

Stufe 1+2:
Gebäude mit Note 1 und 2 sind Neubauten oder bereits sanierte Bausubstanz bzw. Bauten mit geringen Mängeln wie z.B. geringfügigere Fassadenmängel.

Stufe 3:
Gebäude mit Note 3 sind leichtere Sanierungsfälle mit i.d.R. Fassadenüberarbeitungen oder -erneuerungen und Innenmodernisierung (sofern Wohngebäude), jedoch mit intaktem statisch konstruktivem Gefüge.

Hinweis:
Die Einstufung in Bausubstanzstufe 2 und 3 ist die weitaus Überwiegende im Untersuchungsgebiet. Ergänzend wurde ein weiterer Plan eingefügt, der durch das Symbol E auf die Notwendigkeit zu einer energetisch umfassenden Ertüchtigung der gekennzeichneten Wohngebäude hinweist. So kann die Umsetzung der Klimaziele durch konsequente energetische Aufwertung erreicht werden.

Stufe 4:
Gebäude mit Note 4 weisen erhebliche Mängel sowohl in der Bausubstanz als auch in der bautechnischen Struktur auf und bedürfen in der Regel einer grundlegender Sanierung mit entsprechendem Kostenaufwand.

Stufe 5:
Die Bausubstanznote 5 umfasst Gebäude, bei denen in der Regel ein Abriss erforderlich ist oder im Einzelfall unter bauhistorischen, denkmalpflegerischen oder ortsbildgestalterischen Gesichtspunkten in Abwägung zu wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu entscheiden ist, ob eine Bestandssanierung überhaupt noch möglich und vertretbar ist.

Stufe 6:
In der Regel ist der Abriss des Gebäudes erforderlich.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist ein wichtiger und zuverlässiger Indikator für den „Gesundheitszustand“ eines Stadtteils.

Bezogen auf die gesamte Weststadt ist der überwiegende Zustand der Gebäude dort mit „gut“ zu bewerten. Im Vergleich hierzu ist der Zustand im Untersuchungsgebiet erheblich schlechter. Der Geschosswohnungsbau ist gesamtheitlich bewertet in einem schlechteren baulichen Zustand. Handlungsbedarf ist deshalb bei der überwiegenden Anzahl aller Gebäude gegeben. Herausgehoben werden muss hier der energetische Aspekt bei der Gebäudesanierung und damit die Bedeutung der privaten Mitwirkung.

Bausubstanz

NEUWERTIG/
NEUBAUTEN

GUTER ZUSTAND
KLEINERE MÄNGEL

TECHNISCHE
MODERNISIERUNG

GRUNDLEGENDE
MODERNISIERUNG

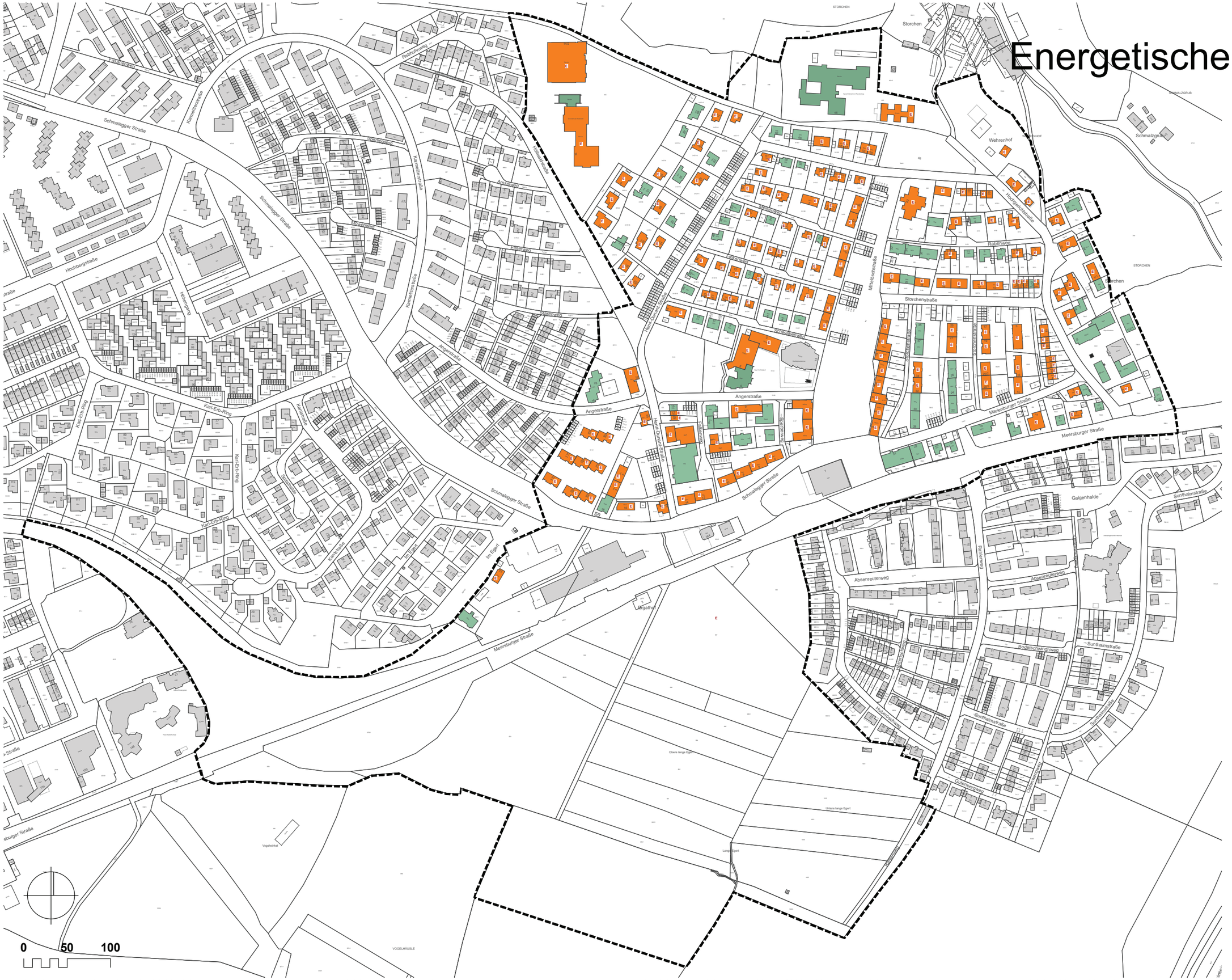
MODERNISIERUNG
UNWIRTSCHAFTLICH

ABRISS
ERFORDERLICH

SANIERUNG
WESTSTADT
RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

Energetische Sanierung



E — ENERGETISCHE SANIERUNG ERFORDERLICH

E — 158 GEBÄUDE

76 GEBÄUDE

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

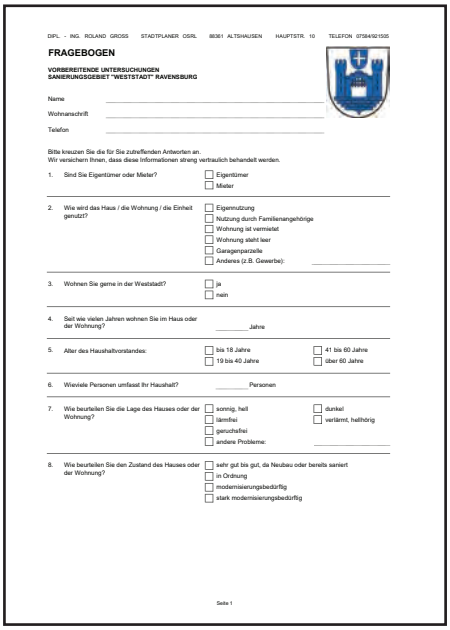
4. ERÖRTERUNG MIT DEN BETEILIGTEN

4.1 AUSWERTUNG DES FRAGEBOGENS

Als wichtiger Teil der „vorbereitenden Untersuchungen“ wurden alle Eigentümer und Mieter von Wohnungen und Häusern, sowie Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet mit einem Anschreiben über die geplante Sanierungsmaßnahme in der Weststadt informiert und um Mithilfe gebeten.
Hierzu wurde ein Fragebogen mitgeschickt. Die Durchführung und Auswertung der Fragebogenaktion ist abgeschlossen. Die Ergebnisse der einzelnen Fragen werden auf den folgenden Seiten in Diagrammen gezeigt.

Parallel hierzu fanden bereits eine Reihe von Informations- und ersten Beratungsgesprächen statt. Damit ist vor Festlegung des Sanierungsgebietes jeder im Untersuchungsgebiet Betroffener grundlegend informiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen sehr positiv aufgenommen wurden und eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht.



DIPL. - ING. ROLAND GROSS STADTPLANER OSRL 88361 ALTSHAUSEN HAUPTSTR. 10 TELEFON 07584/921505

FRAGEBOGEN

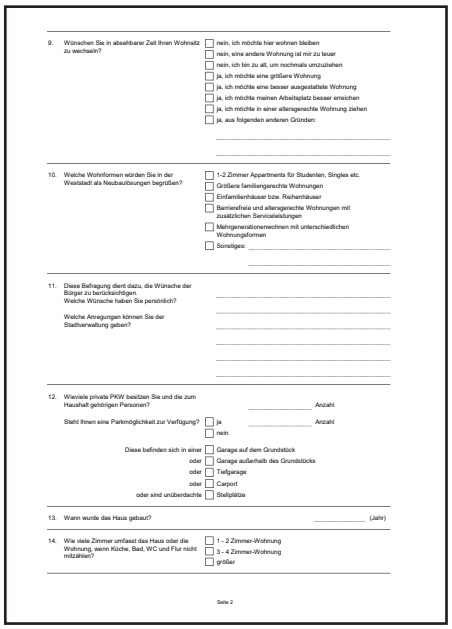
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
SANIERUNGSGEBIET "WESTSTADT" RAVENSBURG

Name _____
Wohnanschrift _____
Telefon _____

Bitte kreuzen Sie die für Sie zutreffenden Antworten an.
Wir versichern Ihnen, dass diese Informationen streng vertraulich behandelt werden.

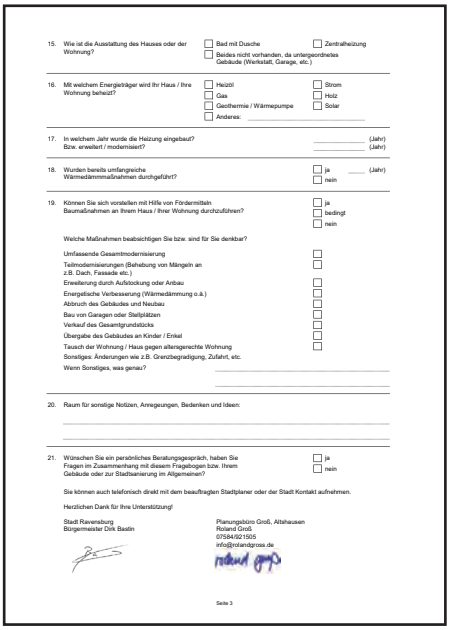
1. Sind Sie Eigentümer oder Mieter? ☐ Eigentümer ☐ Mieter
2. Wie wird das Haus / die Wohnung / die Einheit genutzt? ☐ Eigennutzung ☐ Nutzung durch Familienangehörige ☐ Wohnung ist vermietet ☐ Wohnung steht leer ☐ Garagenparzelle ☐ Anderes (z.B. Gewerbe): _____
3. Wohnen Sie gerne in der Weststadt? ☐ ja ☐ nein
4. Seit wie vielen Jahren wohnen Sie im Haus oder der Wohnung? _____Jahre
5. Alter des Haushaltvorstandes: ☐ bis 18 Jahre ☐ 19 bis 40 Jahre ☐ 41 bis 60 Jahre ☐ über 60 Jahre
6. Wieviele Personen umfasst Ihr Haushalt? _____Personen
7. Wie beurteilen Sie die Lage des Hauses oder der Wohnung? ☐ sonnig, hell ☐ lärmfrei ☐ geruchsfrei ☐ andere Probleme: _____ ☐ dunkel ☐ verlärmt, hellhörig
8. Wie beurteilen Sie den Zustand des Hauses oder der Wohnung? ☐ sehr gut bis gut, da Neubau oder bereits saniert ☐ in Ordnung ☐ modernisierungsbedürftig ☐ stark modernisierungsbedürftig

Seite 1



9. Wünschen Sie in absehbarer Zeit Ihren Wohnsitz zu wechseln? ☐ nein, ich möchte hier wohnen bleiben ☐ nein, eine andere Wohnung ist mir zu teuer ☐ nein, ich bin zu alt, um nochmals umzuziehen ☐ ja, ich möchte eine größere Wohnung ☐ ja, ich möchte eine besser ausgestattete Wohnung ☐ ja, ich möchte meinen Arbeitsplatz besser erreichen ☐ ja, ich möchte in einer altersgerechte Wohnung ziehen ☐ ja, aus folgenden anderen Gründen: _____
10. Welche Wohnformen würden Sie in der Weststadt als Neubaulösungen begrüßen? ☐ 1-2 Zimmer Appartments für Studenten, Singles etc. ☐ Größere familiengerechte Wohnungen ☐ Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser ☐ Barrierefreie und altersgerechte Wohnungen mit zusätzlichen Serviceleistungen ☐ Mehrgenerationenwohnen mit unterschiedlichen Wohnungsformen ☐ Sonstiges: _____
11. Diese Befragung dient dazu, die Wünsche der Bürger zu berücksichtigen. Welche Wünsche haben Sie persönlich? _____ Welche Anregungen können Sie der Stadtverwaltung geben? _____
12. Wieviele private PKW besitzen Sie und die zum Haushalt gehörigen Personen? _____ Anzahl
Steht Ihnen eine Parkmöglichkeit zur Verfügung? ☐ ja _____ Anzahl ☐ nein
Diese befinden sich in einer ☐ Garage auf dem Grundstück oder ☐ Garage außerhalb des Grundstücks oder ☐ Tiefgarage oder ☐ Carport oder sind unüberdachte ☐ Stellplätze
13. Wann wurde das Haus gebaut? _____ (Jahr)
14. Wie viele Zimmer umfasst das Haus oder die Wohnung, wenn Küche, Bad, WC und Flur nicht mitzählen? ☐ 1 - 2 Zimmer-Wohnung ☐ 3 - 4 Zimmer-Wohnung ☐ größer

Seite 2



15. Wie ist die Ausstattung des Hauses oder der Wohnung? ☐ Bad mit Dusche ☐ Zentralheizung ☐ Beides nicht vorhanden, da untergeordnetes Gebäude (Werkstatt, Garage, etc.)
16. Mit welchem Energieträger wird Ihr Haus / Ihre Wohnung beheizt? ☐ Heizöl ☐ Strom ☐ Gas ☐ Holz ☐ Geothermie / Wärmepumpe ☐ Solar ☐ Anderes: _____
17. In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut? _____ (Jahr) Bzw. erweitert / modernisiert? _____ (Jahr)
18. Wurden bereits umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt? ☐ ja _____ (Jahr) ☐ nein
19. Können Sie sich vorstellen mit Hilfe von Fördermitteln Baumaßnahmen an Ihrem Haus / Ihrer Wohnung durchzuführen? ☐ ja ☐ bedingt ☐ nein

Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?
Umfassende Gesamtmodernisierung ☐
Teilmodernisierungen (Behebung von Mängeln an z.B. Dach, Fassade etc.) ☐
Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau ☐
Energetische Verbesserung (Wärmedämmung o.ä.) ☐
Abbruch des Gebäudes und Neubau ☐
Bau von Garagen oder Stellplätzen ☐
Verkauf des Gesamtgrundstücks ☐
Übergabe des Gebäudes an Kinder / Enkel ☐
Tausch der Wohnung / Haus gegen altersgerechte Wohnung ☐
Sonstiges: Änderungen wie z.B. Grenzbegradigung, Zufahrt, etc.
Wenn Sonstiges, was genau? _____

20. Raum für sonstige Notizen, Anregeungen, Bedenken und Ideen: _____
21. Wünschen Sie ein persönliches Beratungsgespräch, haben Sie Fragen im Zusammenhang mit diesem Fragebogen bzw. Ihrem Gebäude oder zur Stadtsanierung im Allgemeinen? ☐ ja ☐ nein

Sie können auch telefonisch direkt mit dem beauftragten Stadtplaner oder der Stadt Kontakt aufnehmen.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Stadt Ravensburg
Bürgermeister Dirk Bastin

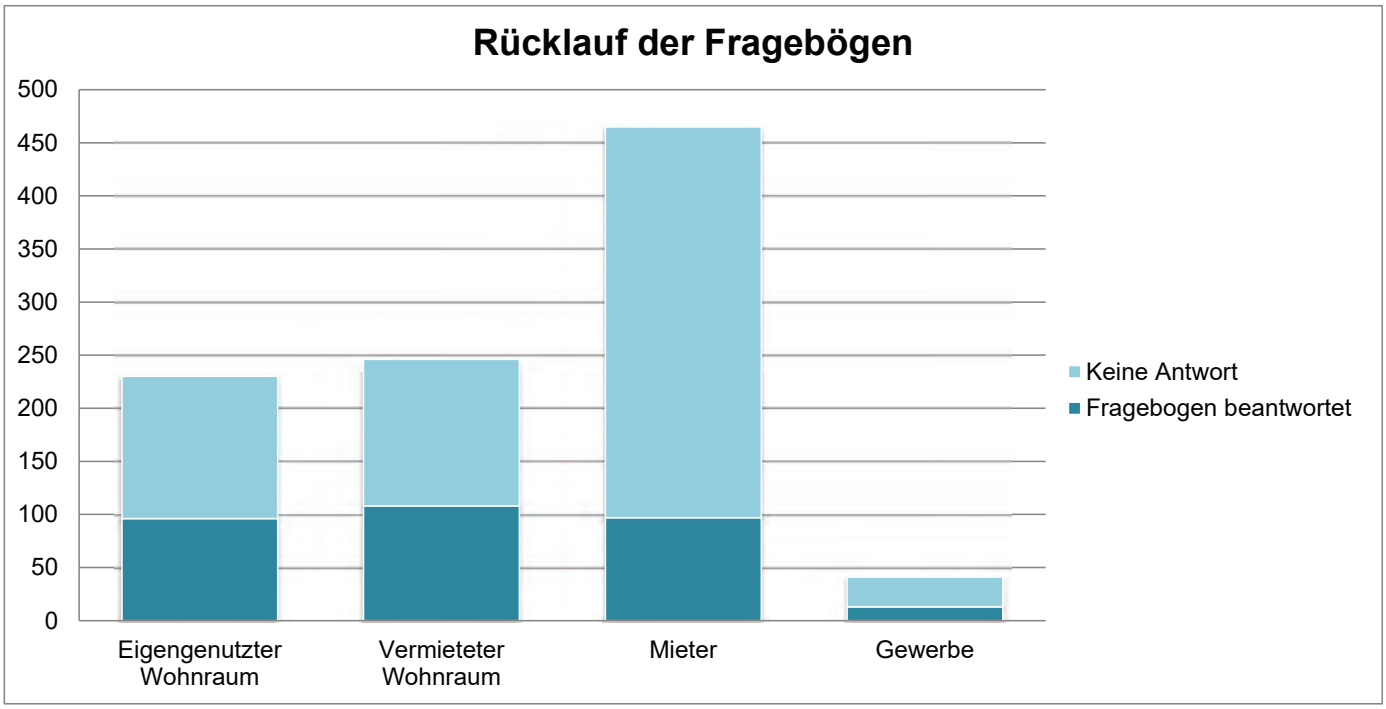
Planungsbüro Groß, Altshausen
Roland Groß
07584/921505
info@rolandgross.de

Seite 3

Im Zuge der Fragebogenaktion wurden die Eigentümer, die selbst in ihrer Immobilie wohnen oder die ihre Wohnung / ihr Haus vermieten, die Mieter und die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet angeschrieben.

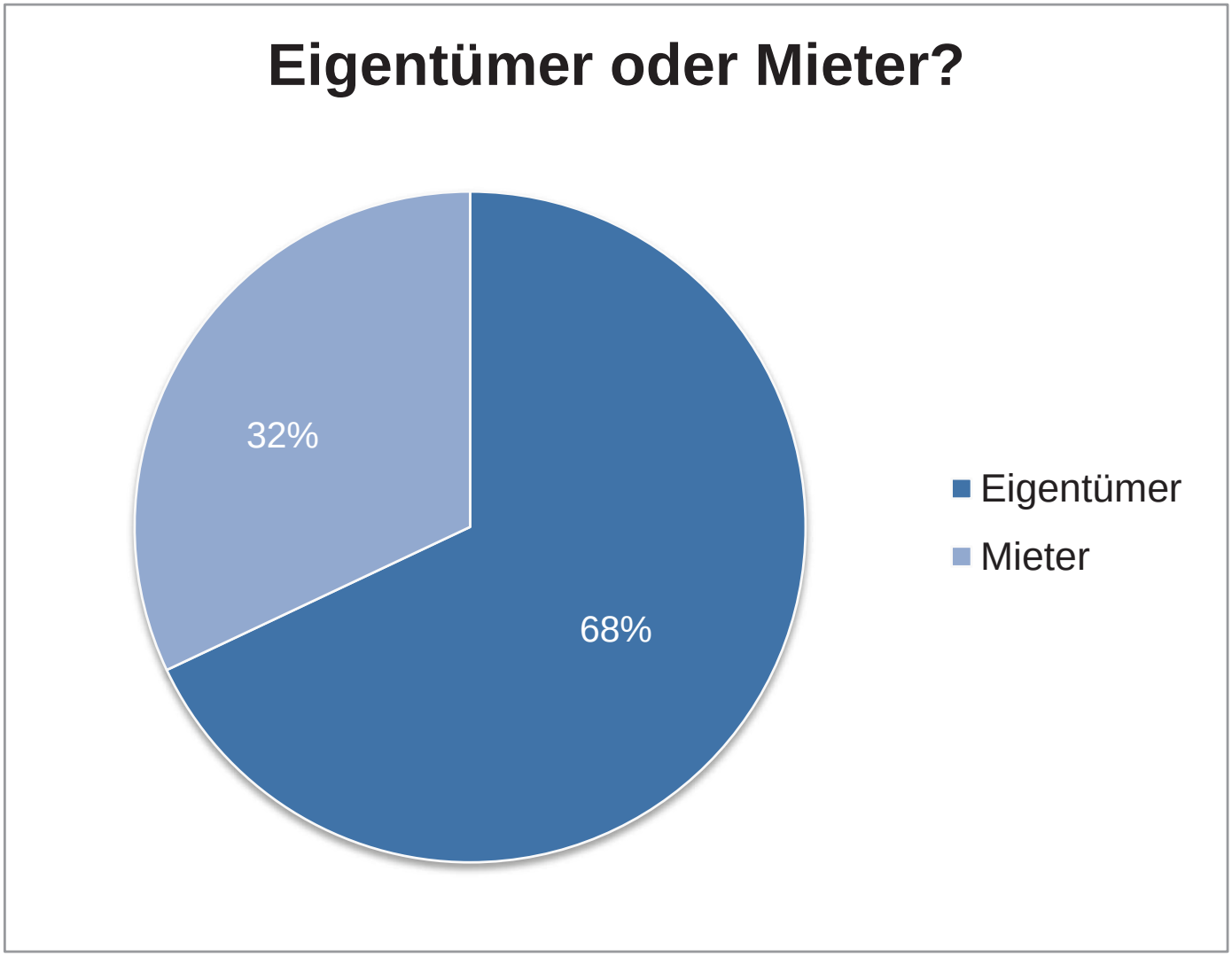
Insgesamt wurden 982 Fragebögen verschickt und über 30% der Befragten sendeten den Fragebogen ausgefüllt wieder zurück.

Bei den Eigentümern war der Rücklauf im Schnitt sehr viel höher, ein Rücklauf von über 40% konnte hier verzeichnet werden, dies zeigt die hohe Mitwirkungsbereitschaft zur Sanierung der Bürger dieses Teilbereiches der Weststadt.



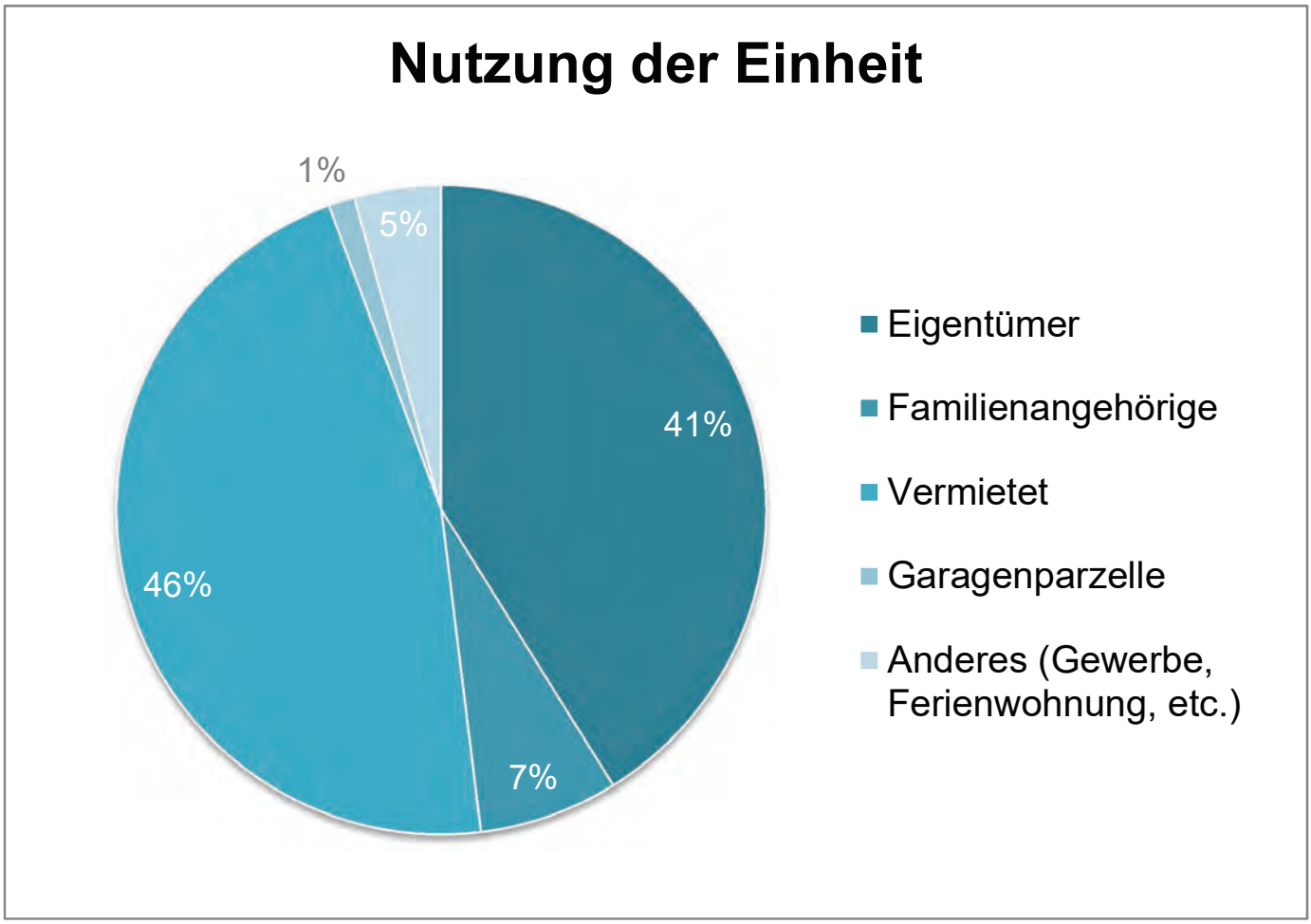
AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN - WOHNOBJEKTE

In der Grafik wird deutlich, dass sich ein großer Anteil von Eigentümern an der Fragebogenaktion beteiligt hat und das hier ein verstärktes Interesse am Sanierungsprogramm besteht. Dieser hohe Anteil ist eine gute Basis für die Umsetzung der Sanierungszielsetzungen „Aufwertung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes“.



Die Frage nach der Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses verschafft einen guten Überblick über die Verteilung der Wohnräume die vom Eigentümer selbst genutzt werden oder vermietet sind.

Der Großteil der Wohneinheiten mit zusammen 48% wird von den Besitzern oder von deren Familienangehörigen genutzt. Ein fast genauso großer Teil der Einheiten ist vermietet. 1% der Befragten gab an, dass ihnen eine Garagenparzelle gehört und 5% der Räume werden als Gewerbeeinheiten, Ferienwohnungen oder ähnlichem genutzt.



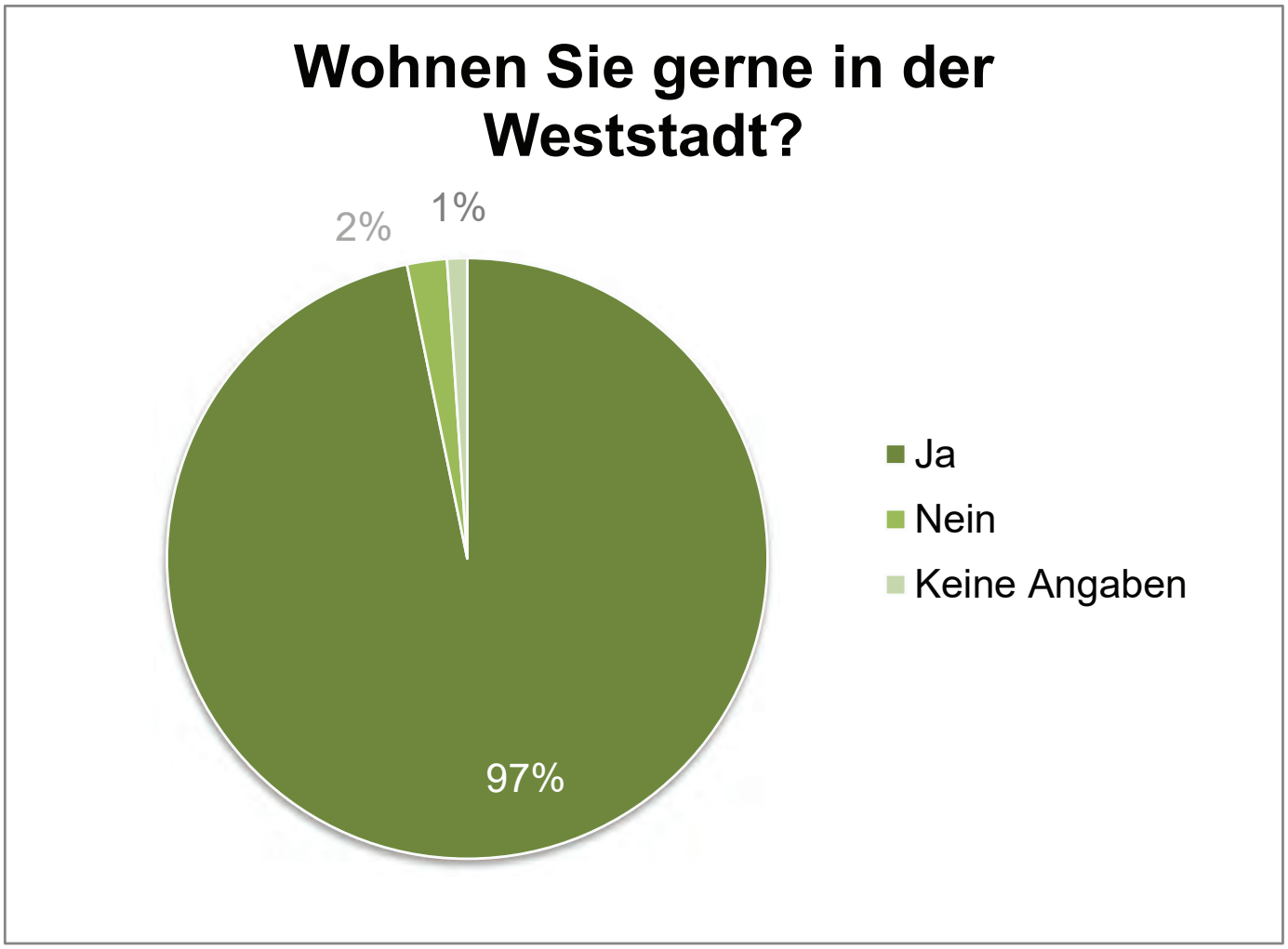
ANTWORTEN DER BEWOHNER (EIGENTÜMER & MIETER)

Das Ergebnis dieser Frage ist eindeutig.

97% gaben an, dass sie gerne in der Weststadt wohnen. Lediglich 2% der Befragten gaben an, dass sie nicht gerne dort leben und 1% enthielten sich bei dieser Frage.

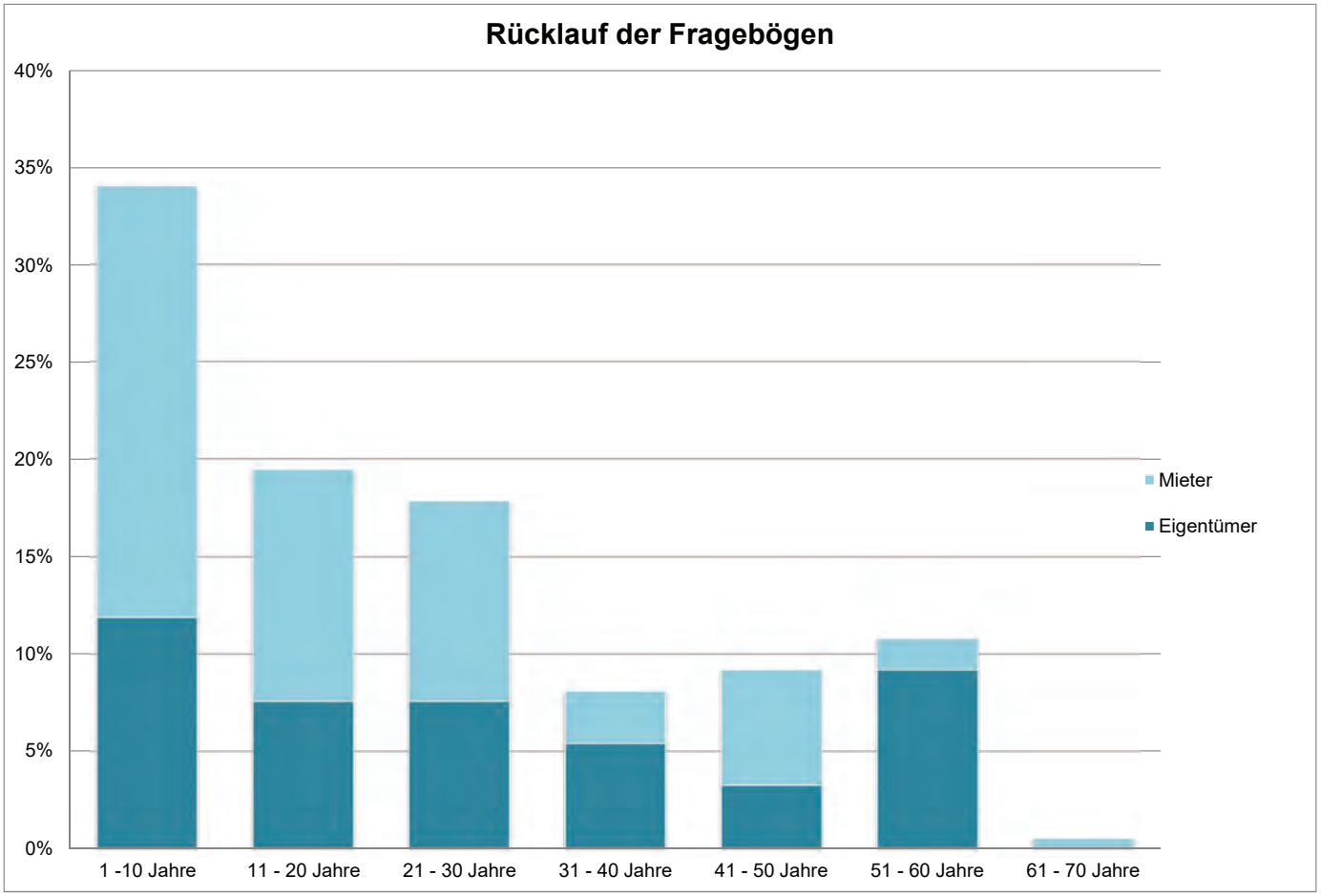
Die hohe Bindung an die Weststadt und die Wohnzufriedenheit ist phänomenal gut und gleichzeitig die beste Grundlage für eine erfolgreiche Sanierungsumsetzung.

Beim Rücklauf von Fragebögen in vergleichbaren Gemeinden lag die positive Beantwortung dieser Frage meist nur bei knapp über 90%.



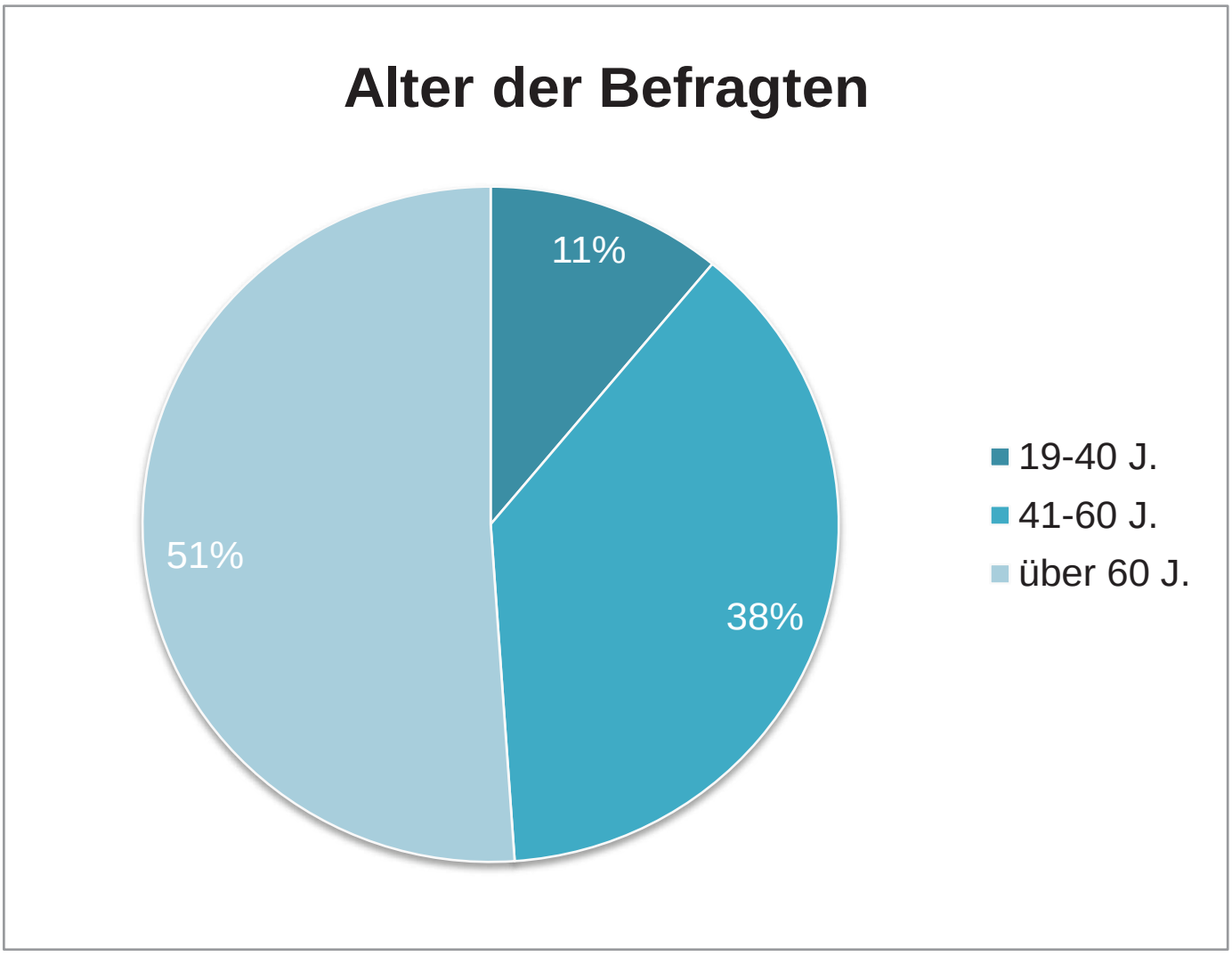
47% der Befragten wohnen seit mehr als 20 Jahren in Wohnung oder Haus. Insgesamt ist die Wohndauer der einzelnen sehr durchmischt. 34% der Befragten wohnen seit weniger als 10 Jahren im Gebiet, diese belegen aber vor allem den Mietwohnraum. Aber es gibt auch Menschen die seit über 50 Jahren in der alten Weststadt leben.
Zum einen zeigt dies die starke Verbundenheit der älteren Generation mit dem Ort, zum anderen dessen Attraktivität für die Jüngeren, was den starken Zuzug erklärt.

Beide Gruppen sind für die Sanierung relevant. So bedarf es bei den Beteiligten die erst in ihr Eigenheim gezogenen sind eventuell Restmodernisierungen und bei jenen die ihr ganzes Leben in ihrem Haus verbracht haben eine umfassende Gesamtsanierung durch sie selbst oder der nachfolgenden Generation.



Der größte Teil der Befragten mit über 50% gab an zur Altersgruppe „über 60 Jahre“ anzugehören. 38% gehören der Altersgruppe „41 - 60 Jahre“ an und 11% der Altersgruppe „19 - 40 Jahre“. Das Diagramm zeigt deutlich, dass der größte Teil der befragten Bewohner über 60 Jahre alt ist. Dies muss während der Sanierungsdurchführung priorisiert betrachtet werden. Barrierefreier Wohnraum, spezielle Angebote und eine angepasste Infrastruktur sind Stichworte, die auch bei den anderen Fragen der Fragebogenaktion fielen. Auf diese wird auf den folgenden Seiten weiter eingegangen.

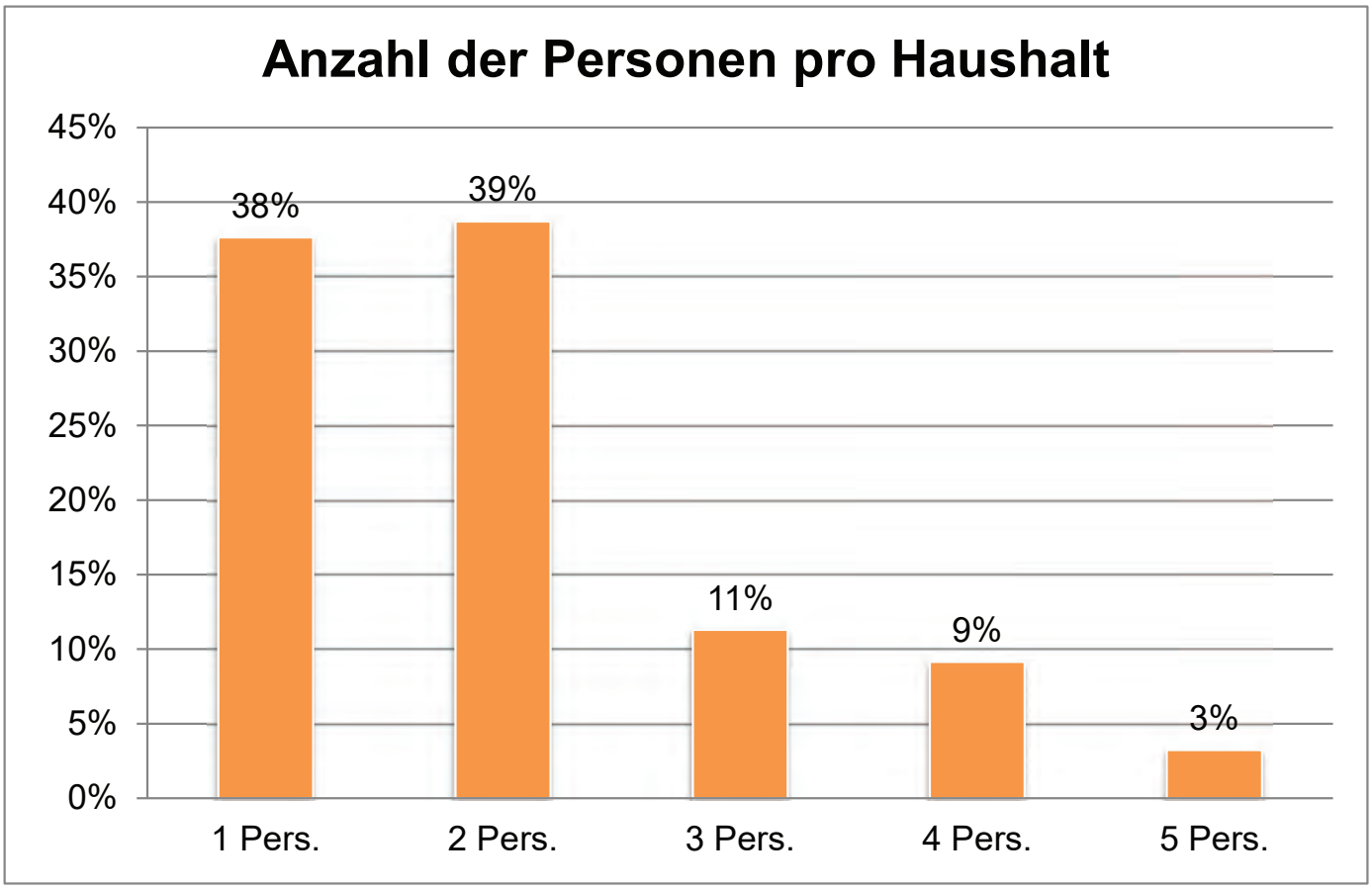
Der hohe Anteil der Senioren bedeutet auch, dass im Einzelfall eine Modernisierung aus Altersgründen nicht möglich sein wird, jedoch in den überwiegenden Fällen mit einem Generationswechsel oder gar einem Verkauf zu rechnen ist.



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

Die Belegungsdichte spiegelt sich in der Häuserstruktur der Weststadt und deren Entstehungszeit wieder. In den großen Miethäusern wohnen häufig ältere Paare, alleinstehende Personen oder junge Paare, die noch kinderlos sind. Im Einzelfall sind vor allem Mietwohnungen mit Senioren > 80 Jahren und sehr langen Mietverhältnissen zu berücksichtigen.

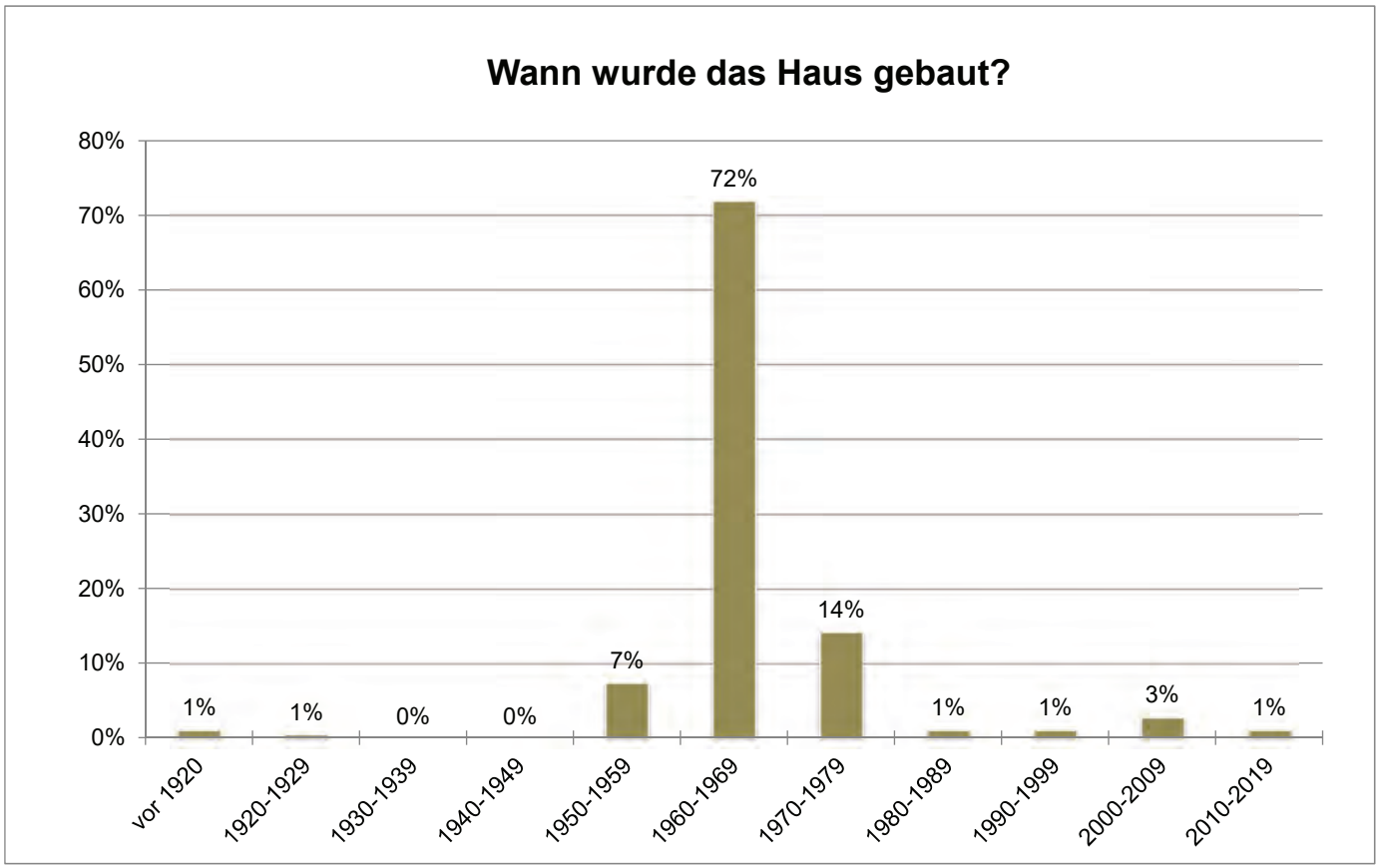
Ebenso bewohnen heute noch viele ältere Personen die Einfamilienhäuser in den rückwärtigen Bereichen, die sie selbst in den 1960er Jahre gebaut haben.
Zum Teil fand in diesem Bereich jedoch schon ein Generationswechsel statt und junge Familien bewohnen nun die Einfamilienhäuser.



Die meisten Häuser in der alten Weststadt wurden in den 1960er Jahren erbaut. Zu dieser Zeit begann die Erschließung und Besiedelung dieses Gebietes. In den zwanzig Jahren von 1960 bis 1980 wurden 86% der Gebäude gebaut. Für die Modernisierung und vor allem hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung dominiert die Bausubstanz der 60er-70er Jahre mit den bekannten energetischen Schwachpunkten und Problemstellen (z.B. Balkone, Dämmung, Fenster) hinsichtlich Wärmebrücken, etc.

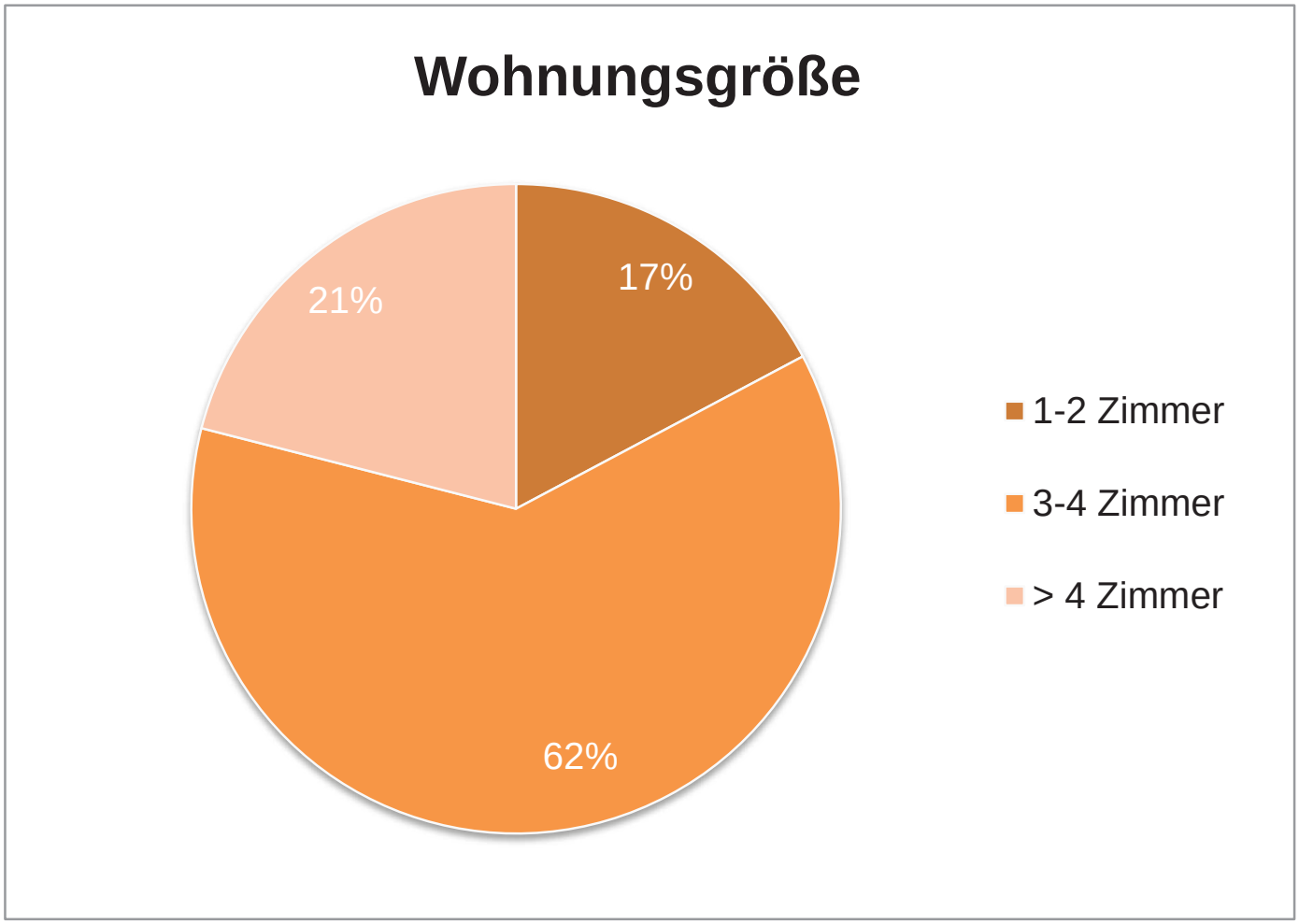
Im Laufe der letzten Jahre kamen untergeordnet weitere Neubauten als Baulückenschließungen oder als Ersatzbauten hinzu.

Vor 1700 entstand der denkmalgeschützte Wehrenhof. Dendrochronologisch wurde dieser auf das Jahr 1687 datiert.



An den Wohnungsgrößen kann die Häuserstruktur der Weststadt gut abgelesen werden. In den Mehrfamilienhäuser im Bereich Mittelöschplatz, Storchen- und Marienburgerstraße befinden sich häufig 2 oder 3 - 4 Zimmerwohnungen. Im rückwärtigen Bereich im Gebiet mit den Einfamilienhäusern sind die Wohnungen meist größer und verfügen über mehr als 4 Zimmer.

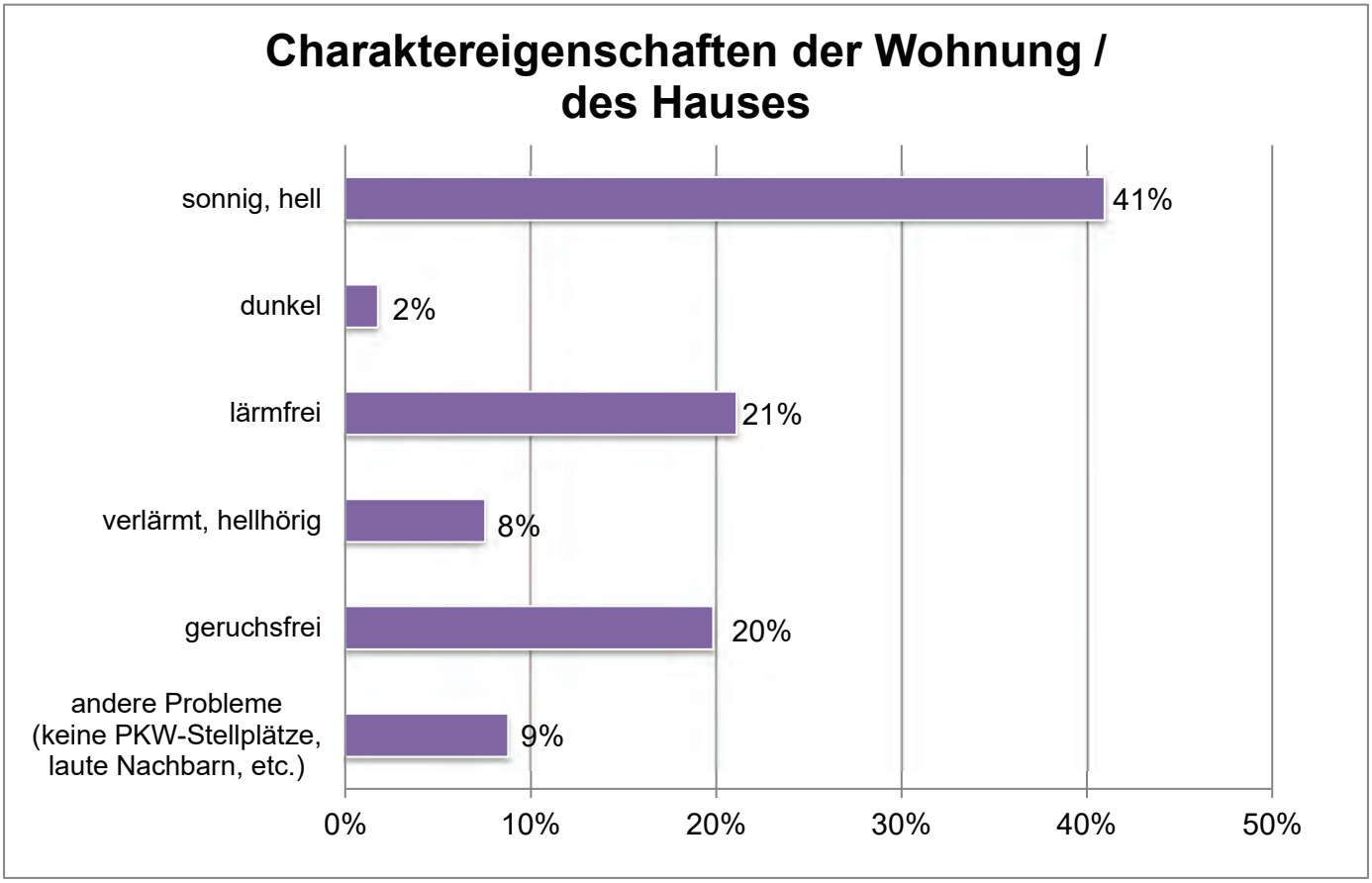
In einem Stadtteil wie der Weststadt von Ravensburg werden nicht nur die größeren Wohnungen gebraucht, auch kleinere Wohnungen mit maximal 3 Zimmer sind für die Sozialstruktur wichtig.



Die Bewertung der Charaktereigenschaften der Wohnungen ist eine Auswertung der zurückgesandten Fragebögen. Über 40% der Befragten beschreiben ihre Wohnung bzw. ihr Haus als sonnig und hell. Jeweils 20% bzw. 21% gaben an, dass die Wohnung auch frei von Lärm und Geruch sei. Jedoch empfinden auf der anderen Seite 8% ihre Wohnung als hellhörig und verlärmt. Diese Angaben machten meist Bewohner von Wohnungen an der Schmaleggerstraße und der Meersburgerstraße.

Auch andere Probleme sind genannt worden, hier zum Beispiel fehlende Parkplätze, laute Nachbarn oder der Straßenlärm wurde explizit beschrieben.

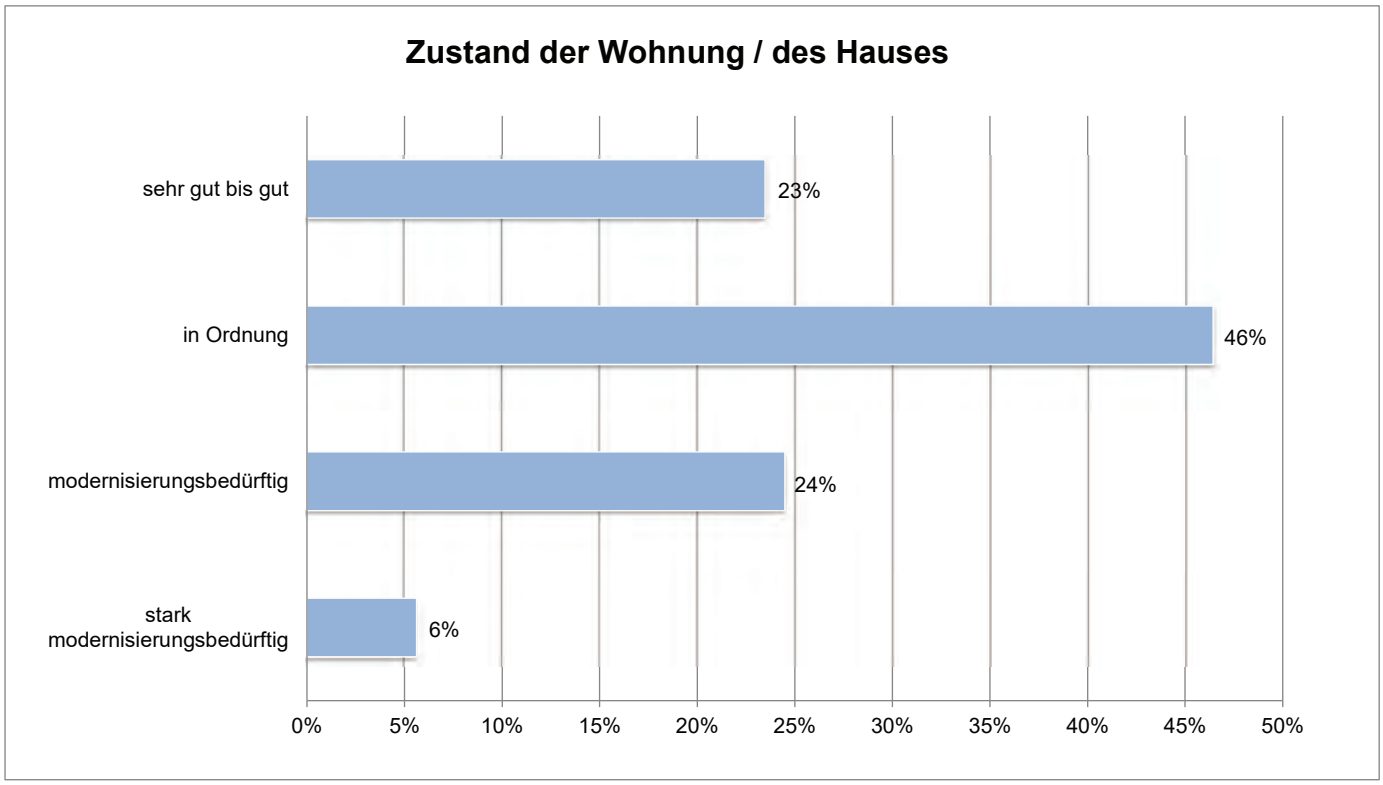
Insgesamt wird das Wohnen im Untersuchungsgebiet jedoch sehr positiv bewertet.



Der überwiegende Teil der Befragten gab an, dass der Zustand ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses in Ordnung ist.
Knapp 24% betrachten ihre Wohnung bzw. ihr Haus als modernisierungsbedürftig und 6% als stark modernisierungsbedürftig.

Bei dieser Frage wurde bei den Bewohnern ein Bewusstsein der Qualität der eigenen Wohnung abgefragt und entspricht nicht dem objektiv vorhandenen baulichen Zustand. Rund 1/3 der Eigentümer sehen jedoch konkreten Modernisierungsbedarf.

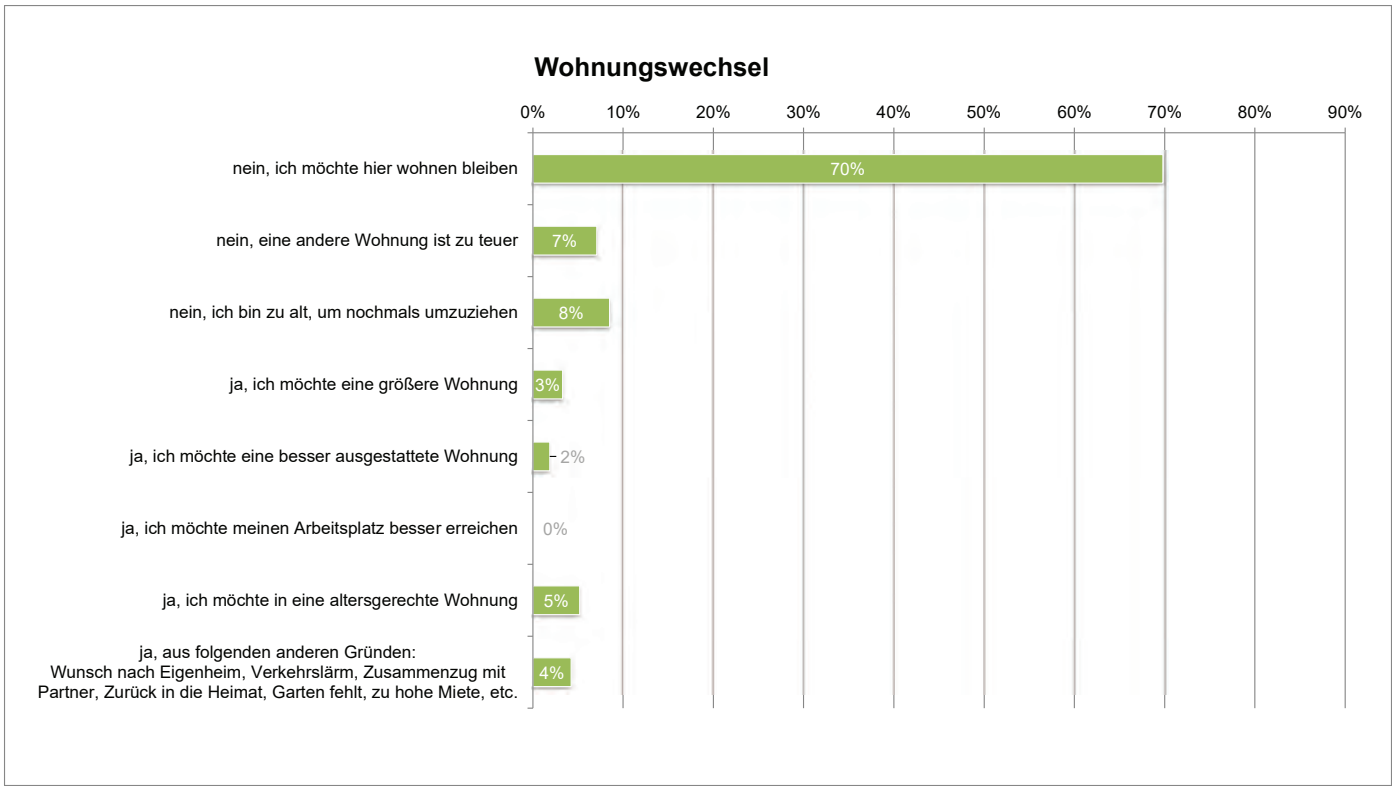
Diese Frage führt im besten Fall zu Denkanstößen bei den Eigentümern in Bezug auf notwendige Haus- und Wohnungssanierungen, die im Zuge des Sanierungsprogramms durchgeführt werden können.



Der größte Teil der Befragten mit fast 70% möchte in der Wohnungen wohnen bleiben. Viele gaben parallel an, dass andere Wohnungen zu teuer wären oder sie selbst zu alt, um nochmals umzuziehen.
Mehrere ältere Personen gaben an, gerne in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen.

Einige befragte Mieter gaben an, dass sie gerne in eine größere Wohnung umziehen bzw. gerne selbst ein Haus oder eine Wohnung kaufen würden.

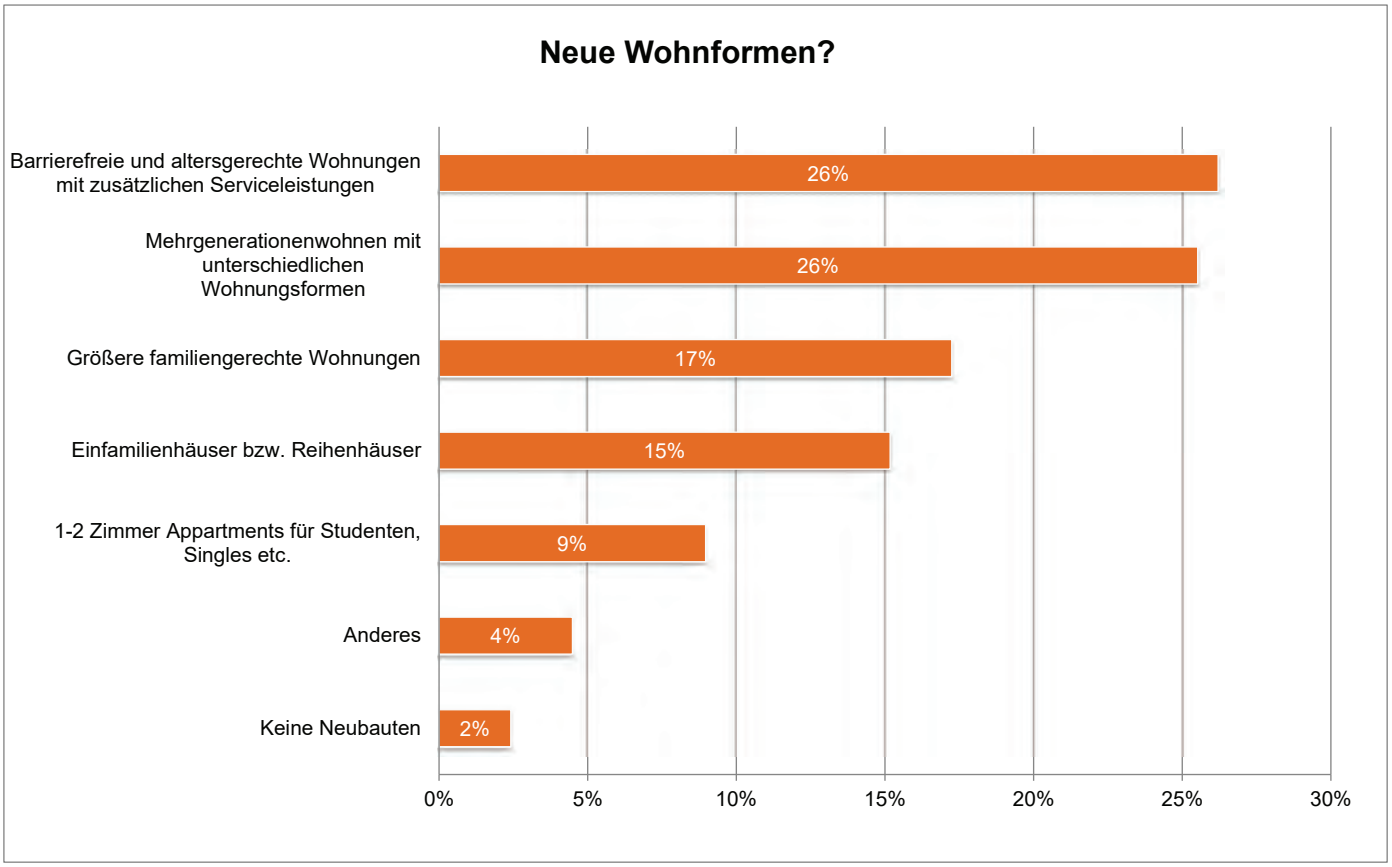
Weitere Gründe für einen Wohnungswechsel waren der Verkehrslärm, zu hohe Mieten oder persönliche Wünsche und individuelle Wohnvorstellungen.

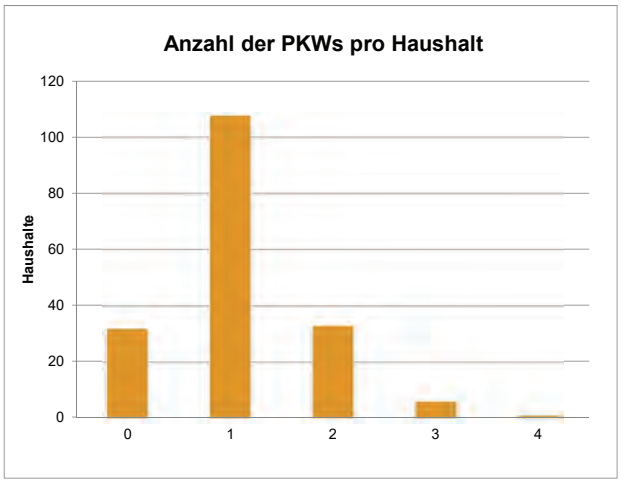


Desweiteren wurden die Bewohner der Weststadt bezüglich neuer Wohnformen befragt.
Viele der Befragten wünschen sich barrierefreie und altersgerechte Wohnungen oder Mehrgenerationenwohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Aber auch andere Wohnformen, wie im untenstehenden Diagramm ersichtlich, sind gewünscht.

Lediglich 2% der Befragten sprachen sich im Fragebogen gegen Nachverdichtungen und Neubauten aus und möchten, dass keine weitere Bebauung in der Weststadt stattfindet.

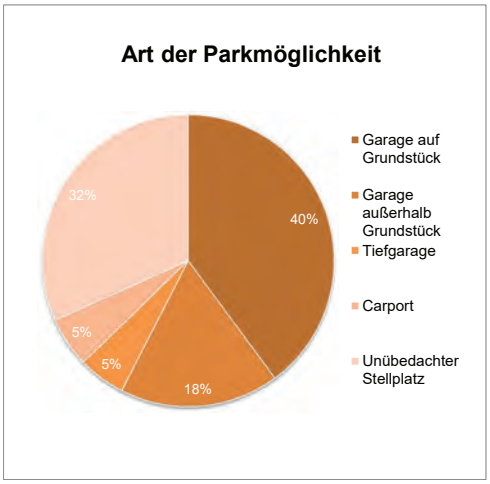
Mit mehr als 50% dominiert der Wunsch nach altersgerechtem Wohnen / Mehrgenerationenwohnen. Dies ist eine klare Bedarfsaussage der im Untersuchungsgebiet lebenden Menschen und muss bei zukünftigen Bauprojekten in die Konzeption mit einfließen.





Der überwiegende Teil der Befragten besitzt einen PKW pro Haushalt. Es gibt aber auch Bewohner die zwei oder mehr PKWs besitzen.
Rund 20% der befragten Haushalte besitzen kein Auto.

Einem großen Teil der Befragten steht ein privater Stellplatz zur Verfügung. 13% müssen auf Parkplätze an der Straße ausweichen.

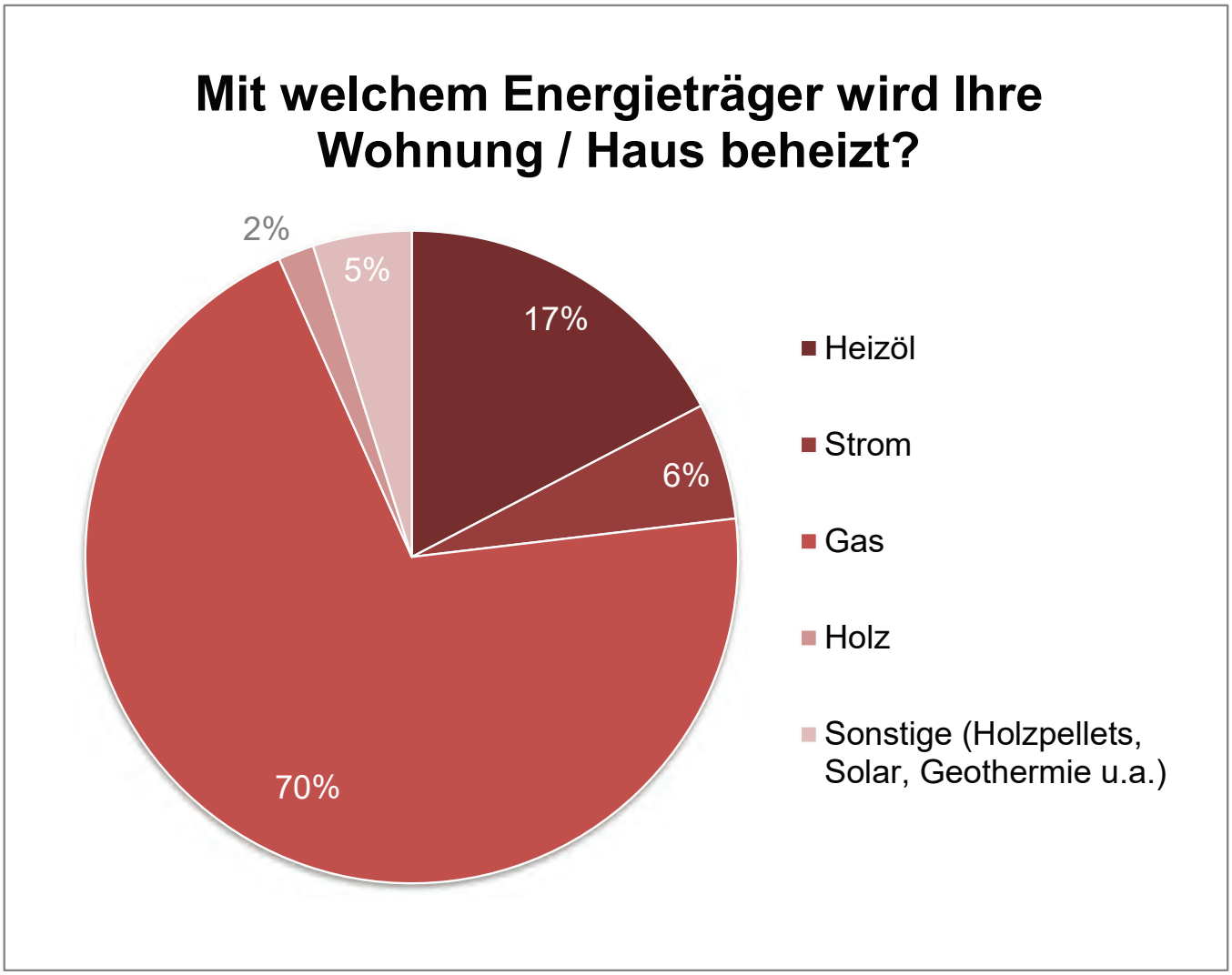


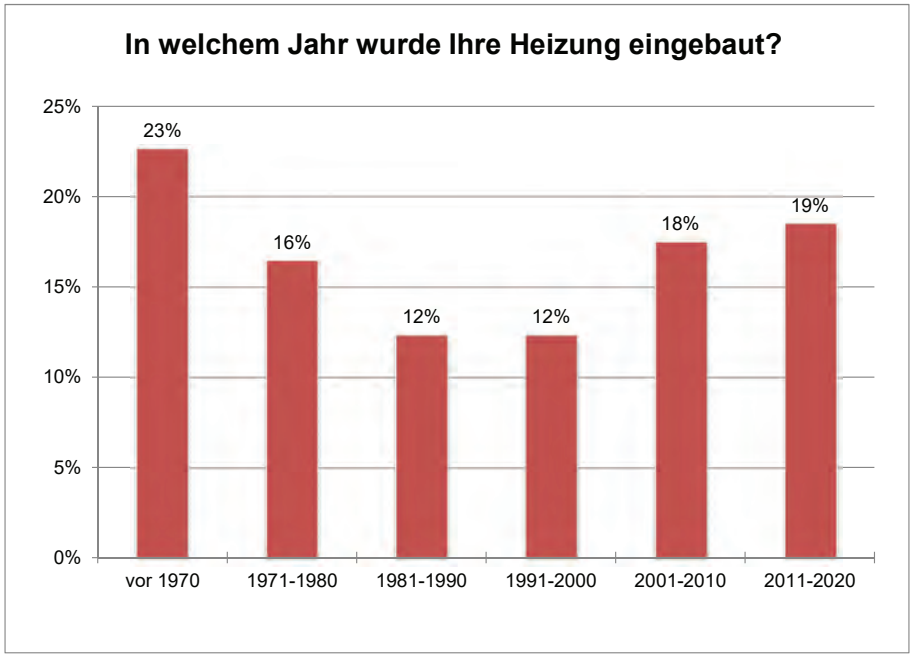
Die Art der Parkmöglichkeit dieser 87% setzt sich wie folgt zusammen:
Der Großteil der Befragten gab an, dass Ihnen eine Garage zur Verfügung steht. Bei 40% befindet sich diese auf, bei 18% außerhalb des Grundstücks.
Jeweils 5% der Befragten nutzen private Parkplätze in einer Tiefgarage oder Carport. 32% steht ein unüberdachter Stellplatz zur Verfügung.

ANTWORTEN DER EIGENTÜMER

Die folgenden Diagramme wurden mit den Antworten der Fragen erstellt, die nur von den Eigentümern beantwortet wurden.

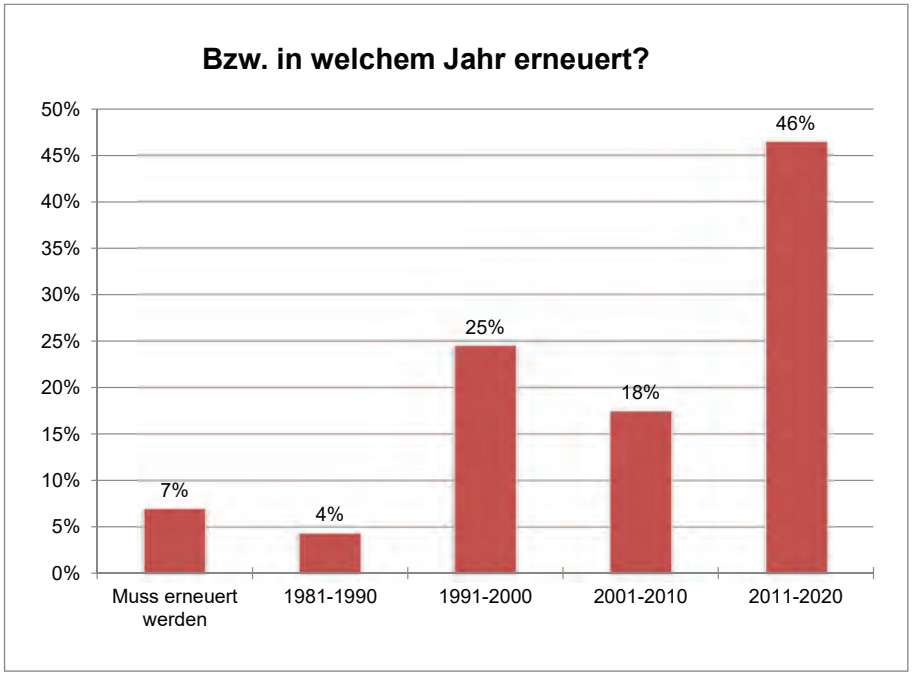
70% der Befragten gaben an, dass ihre Wohnung oder ihr Haus mit Gas beheizt wird. 17% heizen mit Heizöl. Nur 2% gaben an, dass ihre Wohnung mit Holz beheizt wird.
Weitere 5% gaben neuartige Energieträger und Heizformen wie z.B. Holzpellets, Solar und Geothermie an.



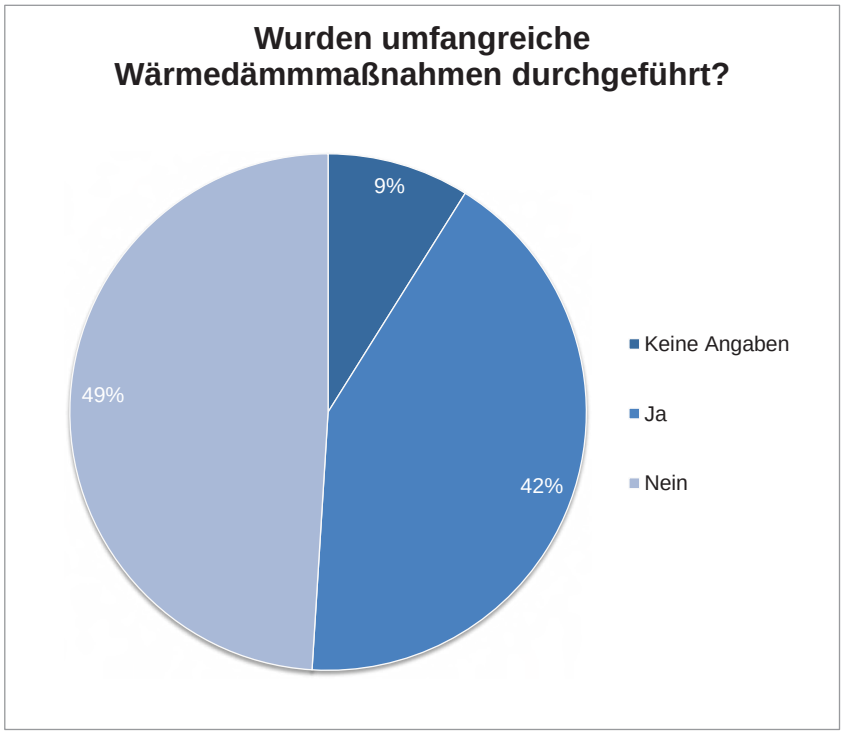


Bei den Fragen, wann die Heizung eingebaut bzw. erneuert wurde, machten fast die Hälfte der befragten Eigentümer keine Angaben.
Nebenstehend die Auswertungen der Antworten mit konkreten Zeitangaben.

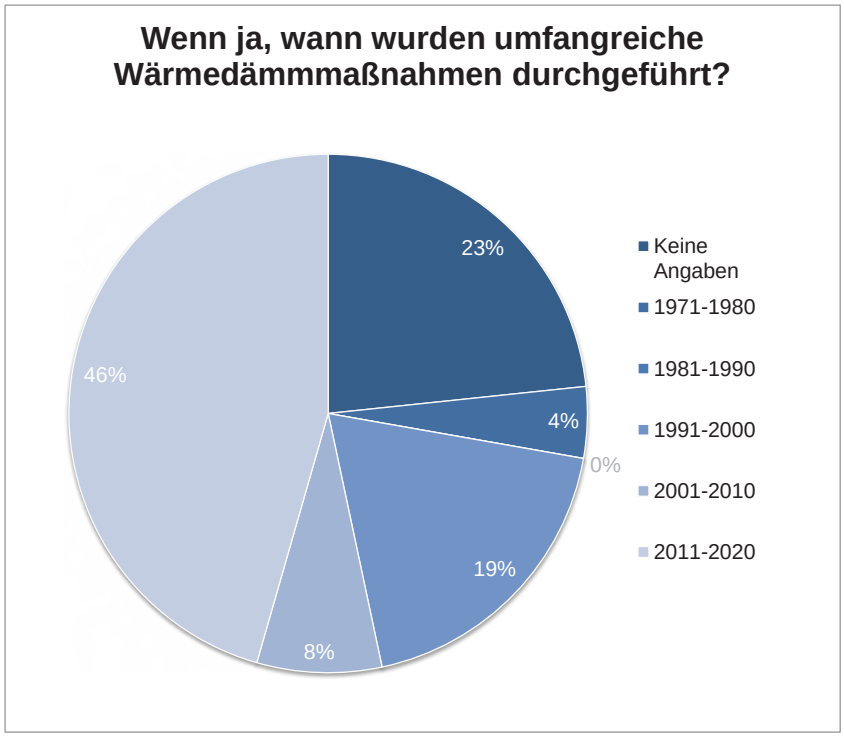
Viele der Heizungen werden seit ihrem Einbau betrieben und wurden noch nicht erneuert.



Die Erneuerung der Heizung fand bei vielen der Befragten in den letzten 10 Jahren statt. Bei zusammen fast 65% ist die Erneuerung über 20 Jahre her oder die Erkenntnis klar, dass die Heizung modernisiert bzw. ausgetauscht werden muss.



Gerade im Bereich der alten Weststadt, die ihren Ursprung in den 1960er Jahren hat, ist die Frage nach der Wärmedämmung äußerst wichtig.
9% machten diesbezüglich keine Angaben. 42% gaben an, dass bereits Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt wurden und 49%, dass dies an ihrem Gebäude noch nicht gemacht wurde.
Schon an diesem Diagramm kann abgelesen werden, auf welche Formen der Modernisierungsmaßnahmen sich die zukünftigen Maßnahmen im Landessanierungsprogramm konzentrieren müssen.

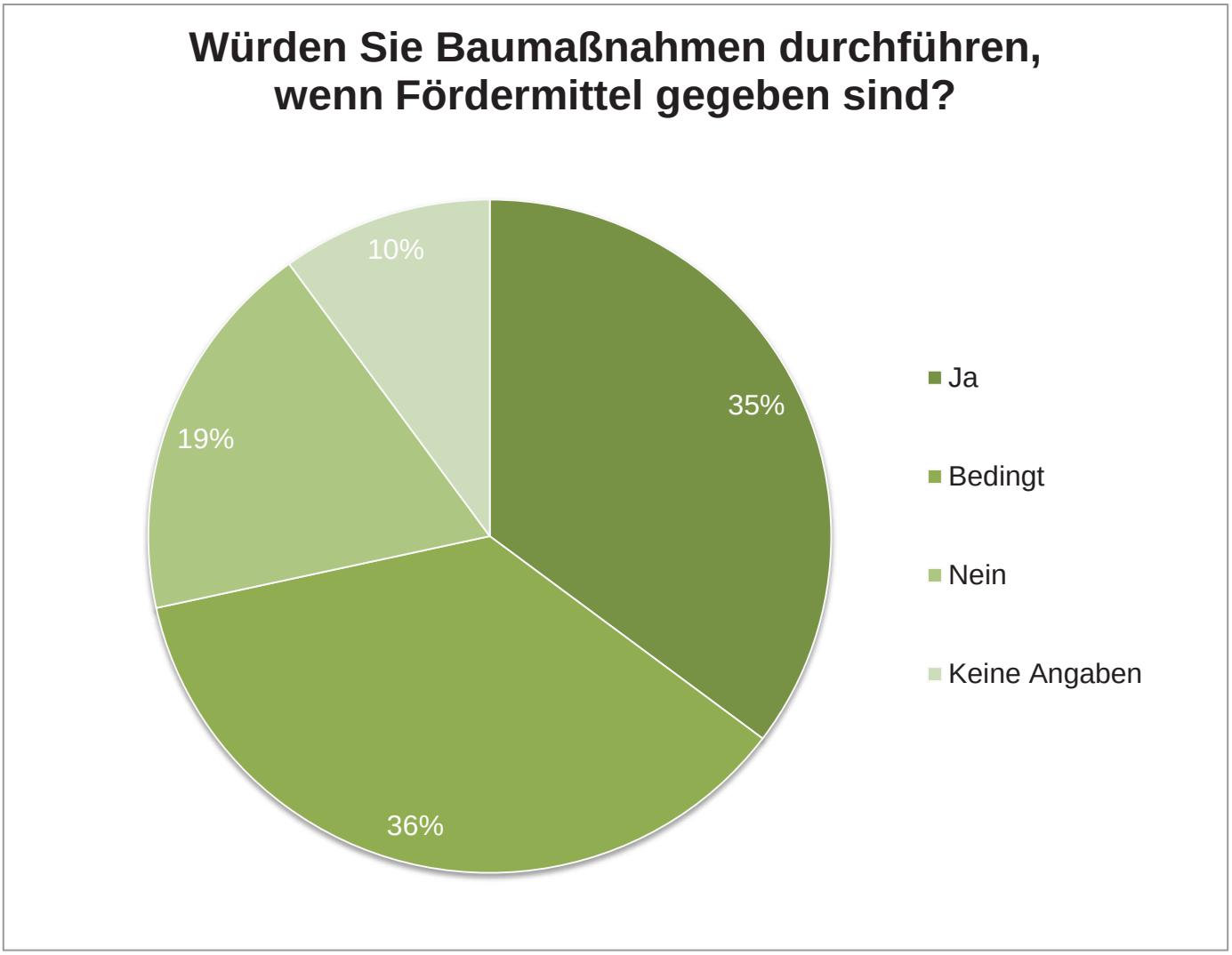


Von den 42% die angegeben haben, dass bereits Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist dies in 46% der Haushalte in den letzten 10 Jahren passiert.
Bei zusammen 23% sind diese Maßnahmen vor über 20 Jahren durchgeführt worden. Hier ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der heutigen und künftigen Anforderungen Handlungsbedarf besteht.
23% machten diesbezüglich keine Angaben.

Das Ergebnis dieser Frage zeigt eine positive Einstellung gegenüber dem Sanierungsprogramm und die Bereitschaft der Eigentümer Maßnahmen am eigenen Gebäude durchzuführen.

35% der Befragten gaben an, dass sie sich vorstellen können Baumaßnahmen durchzuführen, wenn Fördermittel gegeben sind. 36% können sich dies bedingt vorstellen. 19% verneinten diese Frage und 10% machten keine Angaben.

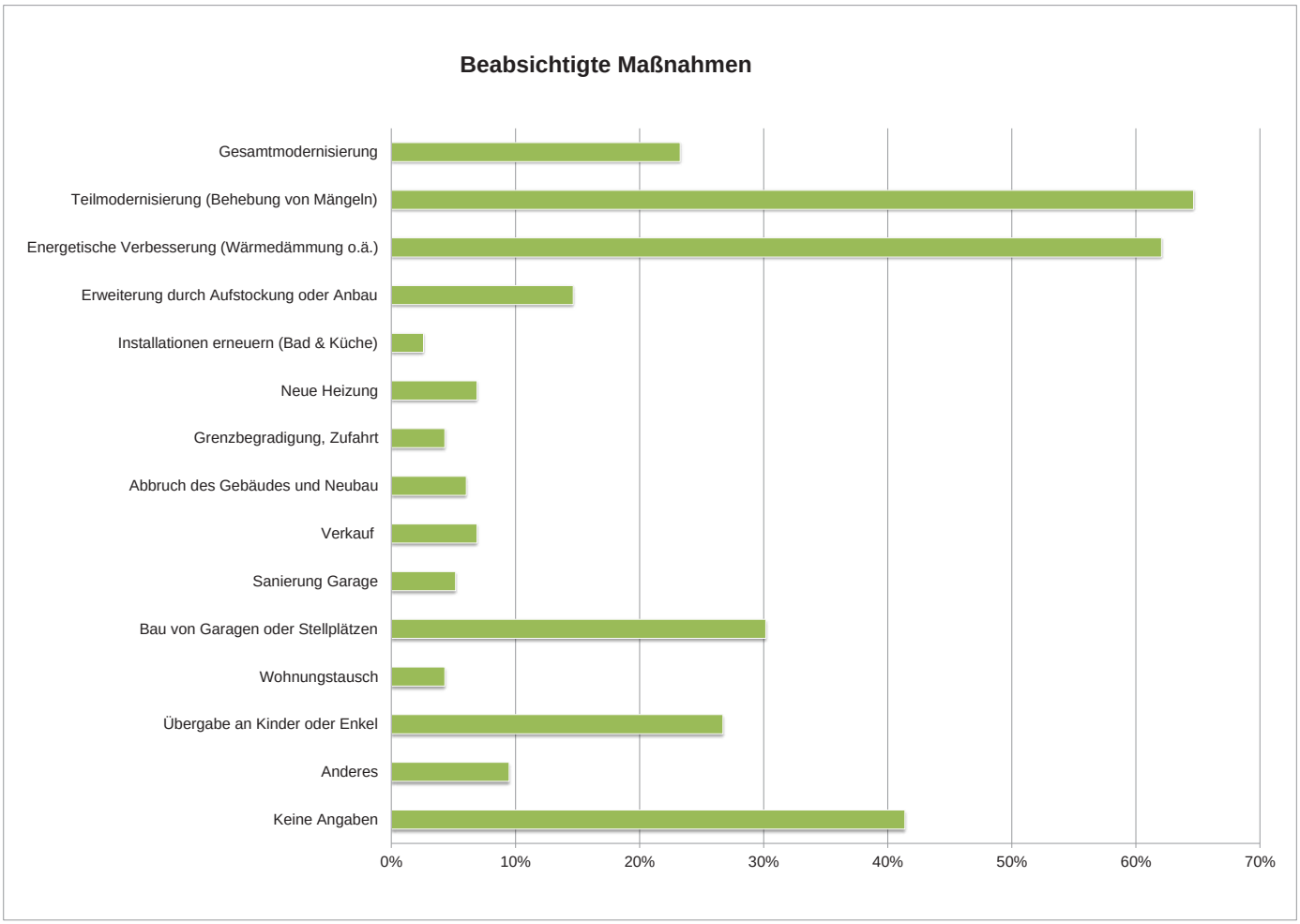
Damit stehen mit rund 71% die Eigentümer äußerst positiv zur Sanierung und es ist davon auszugehen, dass durch konsequente Beratung im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme viele Projekte erfolgreich umgesetzt werden können.



Circa ein Viertel der Befragten gab an eine umfassende Gesamtmodernisierung am Gebäude durchführen zu wollen. Jeweils über 60% beabsichtigen eine Teilmodernisierung oder energetische Verbesserung des Gebäudes. 15% streben eine Aufstockung bzw. Erweiterung des Gebäudes an.

Ein großer Teil würde gerne im Zusammenhang mit Baumaßnahmen die Stellplatzsituation verbessern wollen durch den Neubau von Stellplätzen oder Garagen.

Aus dieser Auswertung geht in positiver Hinsicht hervor, dass der Stellenwert der energetischen Verbesserung einen wichtigen Aspekt darstellt.



WÜNSCHE UND ANREGUNGEN

Der größte Teil der Befragten thematisierte die **Grün- und Freiflächen** in der Weststadt. Sehr vielen der Befragten ist es ein Anliegen, dass die Grünflächen im privaten, sowie dem öffentlichen Raum besser gepflegt, erhalten und erweitert werden. So sprachen sich einige Befragte gegen die Bebauung der Angerwiese aus.
Viele der Befragten wünschen sich auch die Aufwertung des Mittelöschplatzes als „echte Mitte der Weststadt“ und hier die Steigerung der „Attraktivität für Jung und Alt“.
Konkrete Vorschläge zur Aufwertung des Mittelöschplatzes wurden bezüglich weiterer Sitzgelegenheiten und mehr Spielgeräten formuliert, wobei es auch Stimmen gegen Spielgeräte auf dem Platz gab oder den Wunsch den Mittelöschplatz in seiner jetzigen Form zu belassen.

Die nahegelegenen Erholungsgebiete Rahlenpark und Höllwald und deren Aufwertung war vielen Befragten wichtig. Hier wurde angeregt einen Outdoorsportpark anzulegen, sowie die Aufwertung des vorhandenen oder die Schaffung eines neuen Spielplatzes.

19% problematisierten die **Parksituation** in der Weststadt. Diese Problematik wurde sehr unterschiedlich kommentiert. Viele der Befragten wünschen die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten, da zu wenige Parkplätze zur Verfügung stehen. Hierzu wurde vorgeschlagen Tiefgaragen oder Parkhäuser zu bauen. Als mögliche Standorte wurden die Angerwiese, der Mittelöschplatz, die Mittelöschstraße und Bereiche am Sprachheilzentrum genannt. Auf der anderen Seite gibt es Gegner die dem Bau einer Tiefgarage kritisch gegenüberstehen oder die der Meinung sind, dass die Zahl der Parkplätze ausreichend ist und eher reduziert werden solle. Ein Verbot für das Parken auf der Straße wurde ebenfalls angeregt.

Auch bei den Garagenzeilen waren die Befragten unterschiedlicher Meinungen. Ein Teil der Befragten möchte die Garagen im Bestand belassen, weitere würden diese gern saniert sehen und andere wiederum sprachen sich für den Abriss der Garagen aus.
Ebenso wurde der Wunsch nach zusätzlichen Garagen, einer gerechteren Verteilung der Garagen und nach mehr überdachten Stellplätzen geäußert.
Auch der Zwang für Gargenbesitzer diese zu nutzen und zwar nur als Parkmöglichkeit und nicht als Werkstatt oder ähnliches wurde angesprochen.

Des Weiteren wurden Vorschläge, die sich mit der bestehenden Parkplatzsituation befassen formuliert. Die Flächen, die beparkt werden dürfen, sollen besser markiert werden, die Parkplatzbewirtschaftung soll besser geregelt werden, es sollen Anwohnerparkausweise eingeführt und Gästeparkzonen eingerichtet werden.

Ein kleiner Teil sprach sich für die Schaffung von Fahrradparkplätzen aus, die mit einer E-Ladestation versehen werden sollen.

Zu **Verkehr und Straßen** in der alten Weststadt äußerte sich ein großer Teil der Befragten. Vielen Antwortgebern ist die Verkehrsberuhigung bzw. die Eindämmung des Verkehrs ein Anliegen. Als Vorschlag wurde zum einen der Bau von Kreisverkehren genannt, die zur Entspannung des

Verkehrs auf der Meersburger Straße beitragen und verschiedene Möglichkeiten dargelegt, wie der Verkehr im Gebiet der alten Weststadt mit Hilfe von Einbahnstraßen und Durchfahrtsbeschränkungen besser geregelt werden kann. Des Weiteren wurden noch folgende Anmerkungen formuliert: die Verkehrsführung auf dem Mittelöschplatz solle so belassen werden, da sonst zu viel Verkehr in den Nebenstraßen aufkommt und es soll keine Sperrung für Autos im Gebiet durchgesetzt werden.
Außerdem wurde die Verkehrssituation vor dem Dialysezentrum sowie der Busverkehr und dessen Haltestelle beim Sprachheilzentrums problematisiert. Auch wurde die Schaffung einer Busspur parallel zur Hochgerichtsstraße angeregt.

Die Beschaffenheit der Straßen wurden kritisiert, welche zu eng sind oder neu asphaltiert und von Schlaglöchern befreit werden müssen.

Des Weiteren wurde der Wunsch nach einer Verbesserung des Radwegenetzes angeregt, sowie die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, einer Straßenbahn in die Innenstadt, die Schaffung eines alternativen öffentlichen Transportmittels zu Bus und Taxi, eine Beschilderung der Fußwege, die Schaffung von barrierefreien Randsteinen und Leitlinien für Sehbehinderte, eine Verkehrsberuhigung der B33, bessere Anbindung des Wohngebiets Hochberg, mehr Leihstationen der TWS E-Bikes und bessere Überwachung des Straßenraums hinsichtlich Falschparker und Raser.

Im Bezug auf **Gebäude und den Wohnungsmarkt** sprachen viele der Befragten die derzeitige angespannte Wohnraumsituation an und die eventuellen Nachverdichtungen in der Weststadt. Sie sprachen sich gegen den Neubau von neuen Wohnungen auf der Angerwiese, dem Mittelöschplatz oder anstatt der Garagenhöfen aus. Daraus würde eine noch schlechtere Parkplatzsituation resultieren. Falls doch eine Nachverdichtung stattfinden soll, solle diese behutsam angegangen werden.

Jedoch wurde der Bau von neuen Wohnformen von einigen Befragten noch einmal explizit angesprochen, vor allem der Wunsch nach altersgerechten und barrierefreien Wohneinheiten und der Bau von Sozialwohnungen wurden gewünscht.

Auch der Umgang mit Bestandsgebäuden wurde thematisiert, hier wurde insgesamt die Sanierung der Gebäude angesprochen, die Nutzung bzw. Zwangsversteigerung von leerstehenden Gebäuden und auch einzelne Objekte wurden erwähnt wie z.B. der Ergathof. Für diesen wurden verschiedene Ideen erläutert, zum einen die Sanierung des Gebäudes und die Unterbringung eines Lokals, zum anderen der Abriss und eine anschließende Neubebauung.

Weitere Anregungen in diesem Themenbereich waren die Förderung von Solaranlagen, der Bau einer alternativen Wohnsiedlung mit barrierefreien Bungalows und Serviceleistungen, die Schaffung eines BPlans / Satzung bzgl. Einfriedungen und Versiegelungen, ein reines Wohngebiet, Wohnraum für alle Altersgruppen und dass die Hausbesitzer in ihren Häusern wohnen bleiben dürfen.

Viele Befragte äußerten außerdem persönliche Wünsche nach einem Eigenheim, nach einer

größeren Wohnung, einem größeren Garten oder ähnliches.

Bezüglich sozialer Einrichtungen in der **Weststadt** hat sich ein sehr großer Teil für die Erhaltung des Weststadtbüros ausgesprochen. Weitere Einrichtungen wurden ebenfalls sehr oft angesprochen. Gewünscht sind ein Bürgerzentrum mit Angeboten von der Stadt, Schaffung einer Bücherei, Einrichtung eines Rentnertreffs sowie eines Jugendtreffs und mehr Kultur- und Freizeitangebote.

Insgesamt soll der Charakter und die Infrastruktur der Weststadt erhalten bleiben.

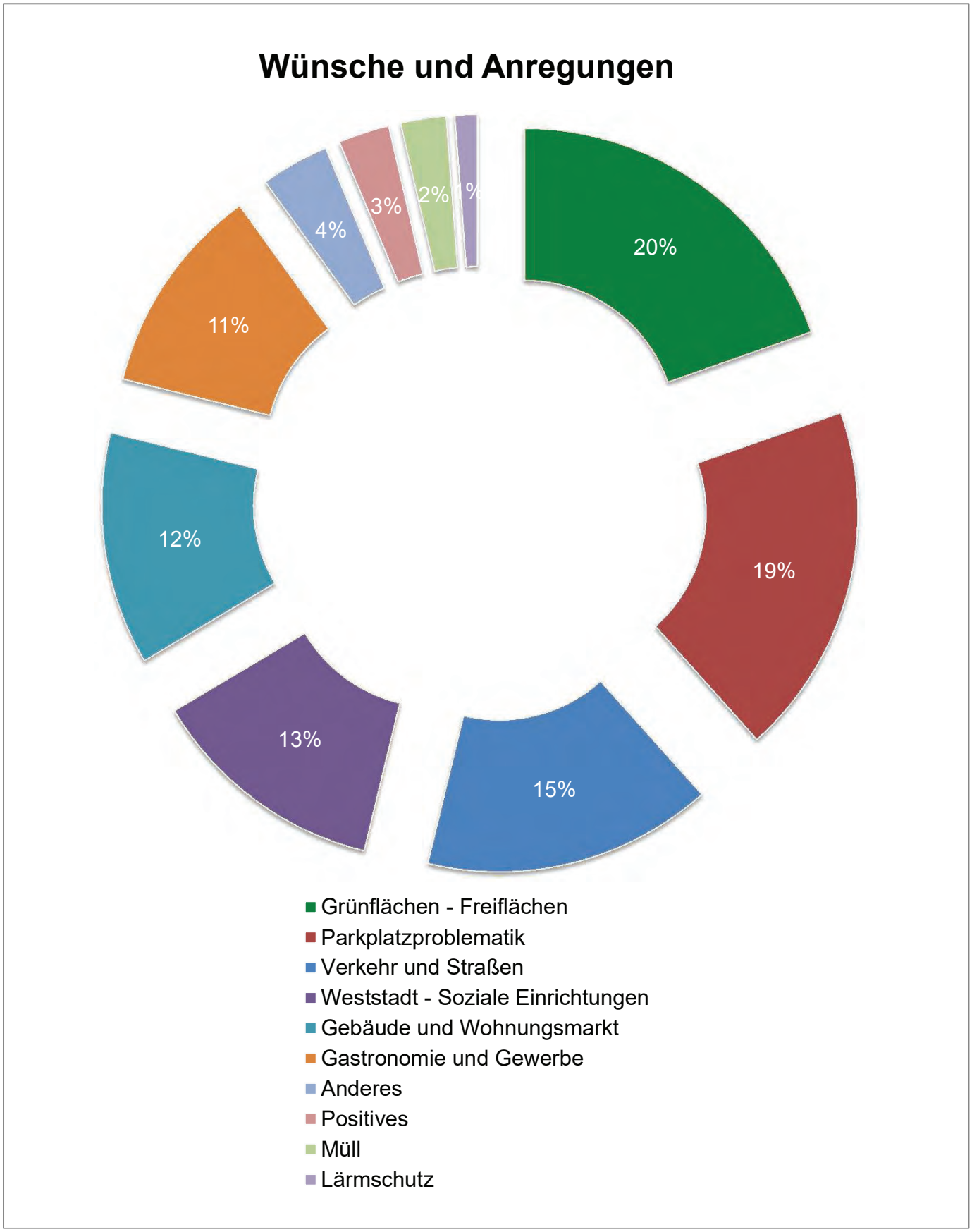
Ein sehr großer Teil der Befragten sprach sich für die **Stärkung der Gastronomie und des Gewerbes** aus. Insgesamt sollen mehr Gastronomen im Gebiet angesiedelt werden, genauso wie Fachärzte, eine Drogerie, eine Metzgerei, ein Café und eine Konditorei. Ein Speiselokal mit gut bürgerlicher Küche wurde gewünscht.
Außerdem sollen die Fassaden der Gewerbeeinheiten am Mittelöschplatz modernisiert werden.

Bezüglich des **Müll**s sprachen sich einige der Befragten für die Änderung der derzeitigen Gelben-Sack-Regelung aus. Es sollen Tonnen anstatt der Säcke verwendet werden, die Säcke sollten abgeholt bzw. die Ablage der Säcke außerhalb der Abholungszeiten verboten werden. Dem gegenüber sprachen sich jedoch auch Stimmen für die Erhaltung der derzeitigen Wertstoffannahme-Reglung aus.
Gewünscht wurden außerdem mehr öffentliche Mülleimer im Gebiet, sowie die Installation von Hundekottütenspender.

Allgemein wurde die Lage und die Infrastruktur der Weststadt als **Positiv** betrachtet. Auch der Wochenmarkt wird als Bereicherung angesehen.

Weitere Anregungen der Befragten drehten sich um sehr spezielle Themen und wurden meist nur einmalig genannt. Gewünscht wurden unter anderem neue Straßenlaternen, die Verlegung des Dialysezentrums, da hier Park- und Zufahrtsprobleme herrschen, der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder Stadtteilkraftwerk, die Sanierung der öffentlichen Toiletten, eine Information in der Zeitung wenn Bäume gefällt werden, ein neuer Spielplatz in der Galgenhalde, die Modernisierung der Weststadtschule, die soziale Durchmischung und die Schaffung eines Bürgerdialogs zur Sanierung in der Weststadt.

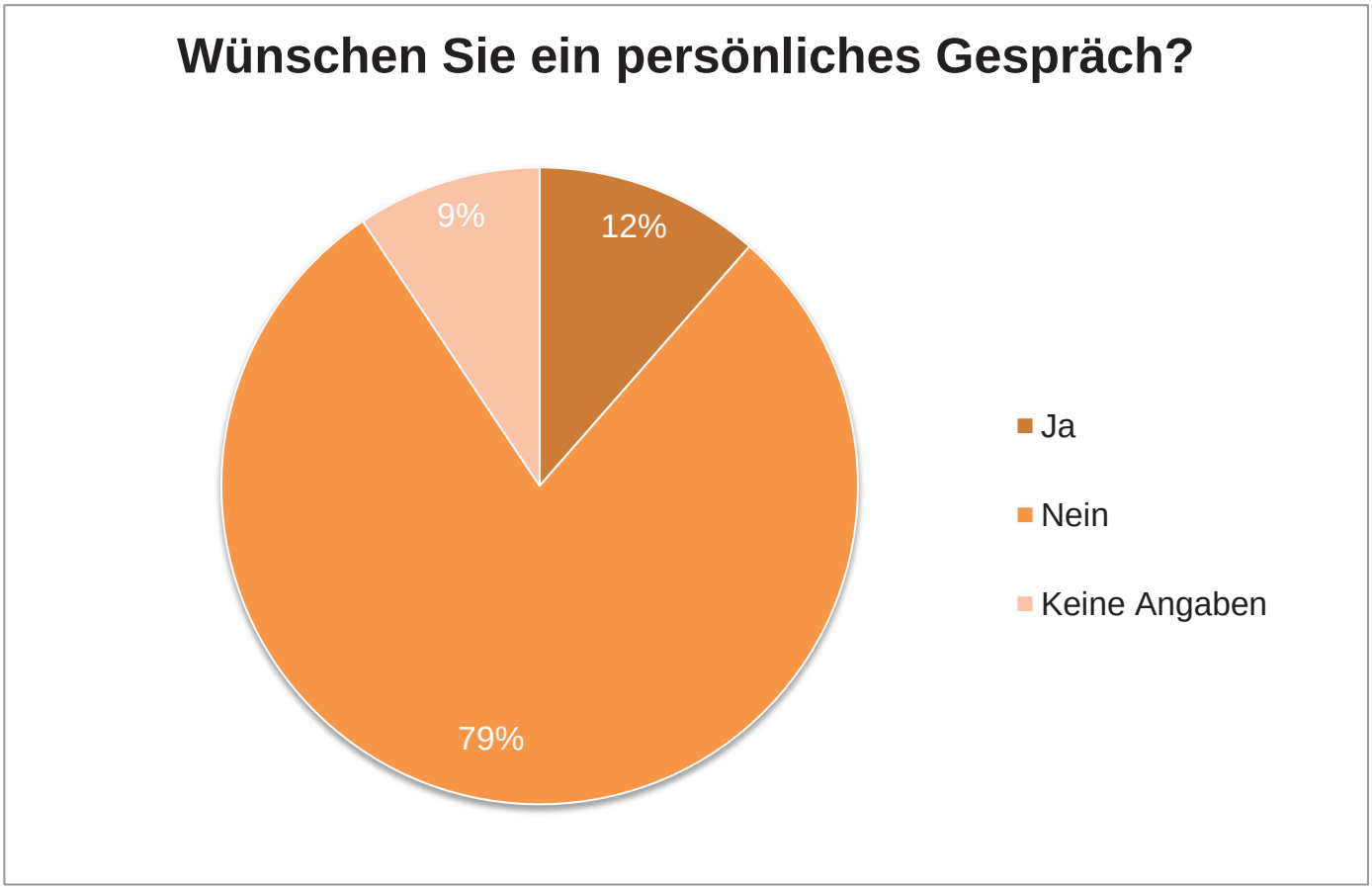
In folgendem Diagramm wurde versucht die Vielfalt dieser Anregungen in einem Diagramm hinsichtlich der Anzahl der Nennungen zu visualisieren und hinsichtlich der Bedeutung sortiert.


Wünsche und Anregungen
20%
19%
15%
13%
12%
11%
4%
3%
2%
1%
Grünflächen - Freiflächen
Parkplatzproblematik
Verkehr und Straßen
Weststadt - Soziale Einrichtungen
Gebäude und Wohnungsmarkt
Gastronomie und Gewerbe
Anderes
Positives
Müll
Lärmschutz

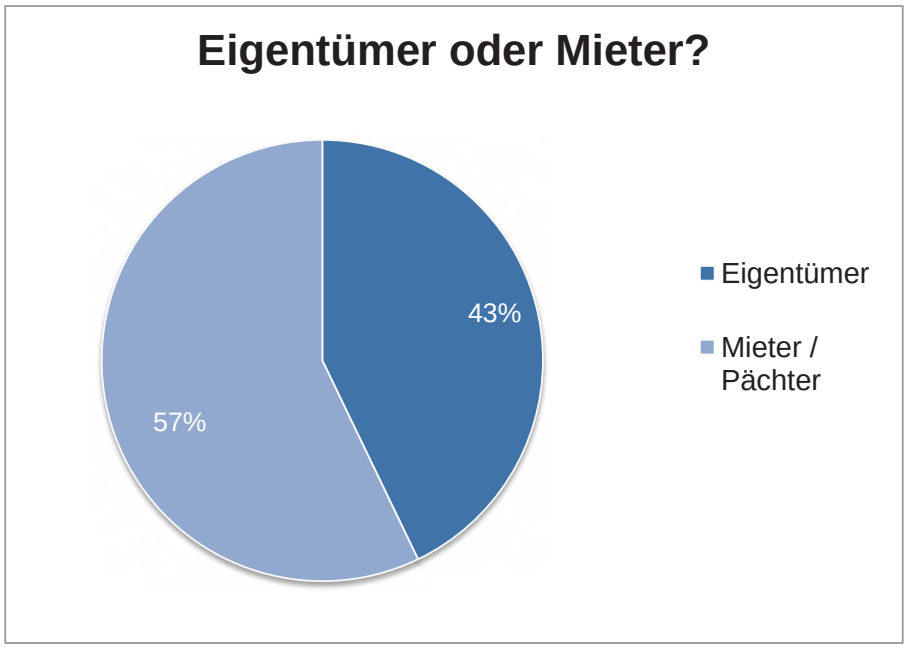
FAZIT FRAGEBOGEN

Die Beteiligung der Bewohner des geplanten Sanierungsgebietes hat entscheidend zur Einschätzung der Bereiche beigetragen. Neben der Erörterung der Ausstattung der Gebäude konnte so auch die persönliche Einschätzung der Bewohner über Wohnlage und Wohnraum ermittelt werden.
Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann auf der Grundlage der Ergebnisse mit den Beteiligten sachgerecht erfolgen.

Der Raum für sonstige Notizen oder Anregungen wurde von den Beteiligten gerne genutzt. Hier wurden zu einem großen Teil individuelle Wünsche geäußert aber auch Ideen die Weststadt betreffend formuliert.

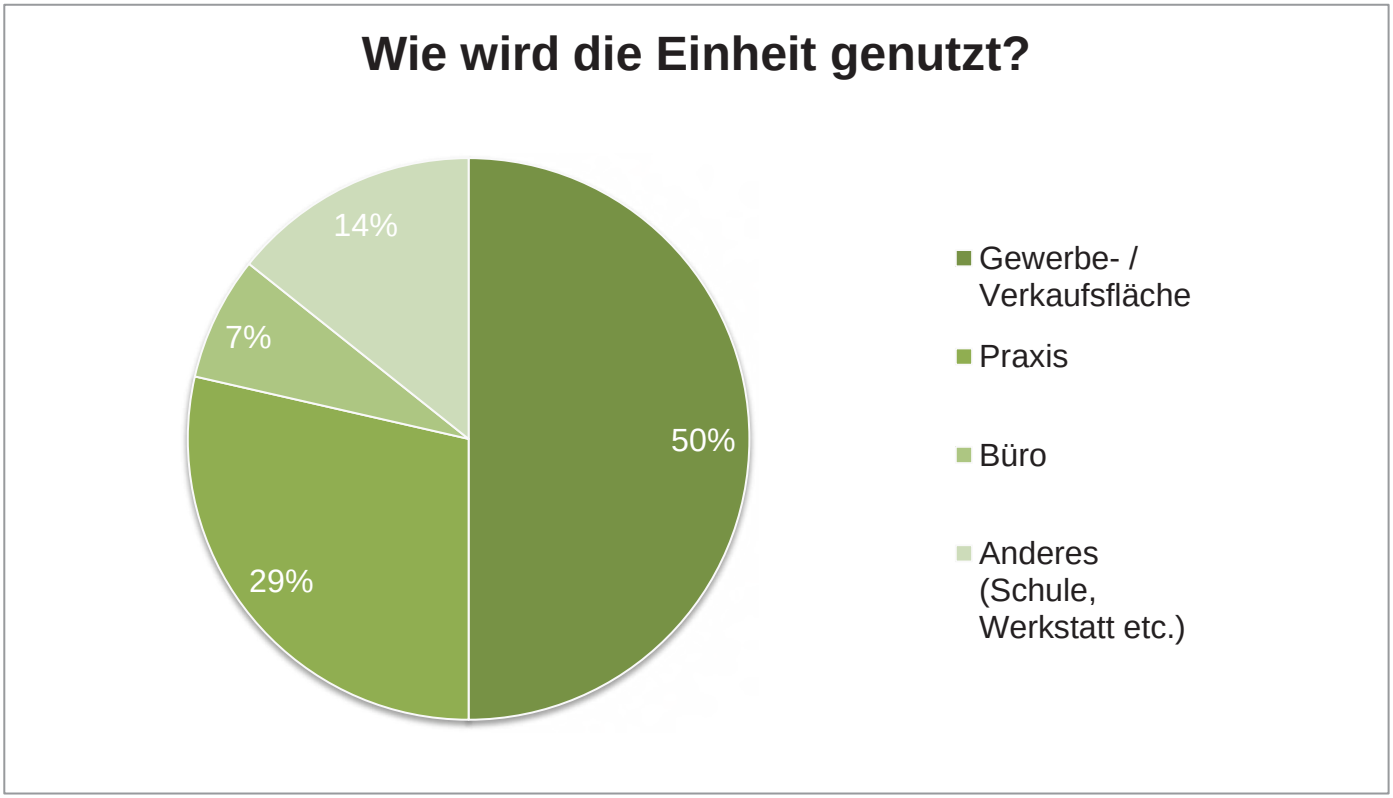


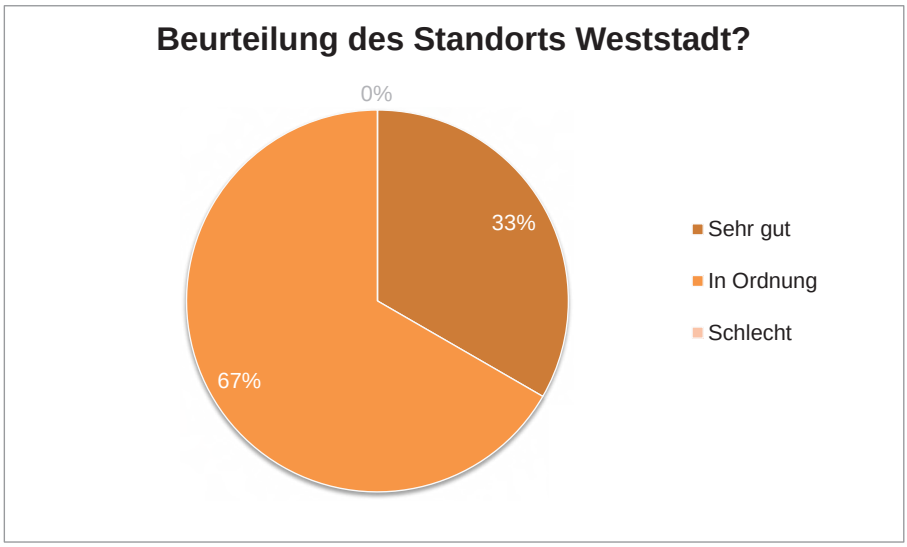
AUSWERTUNG DES FRAGEBOGENS - GEWERBE

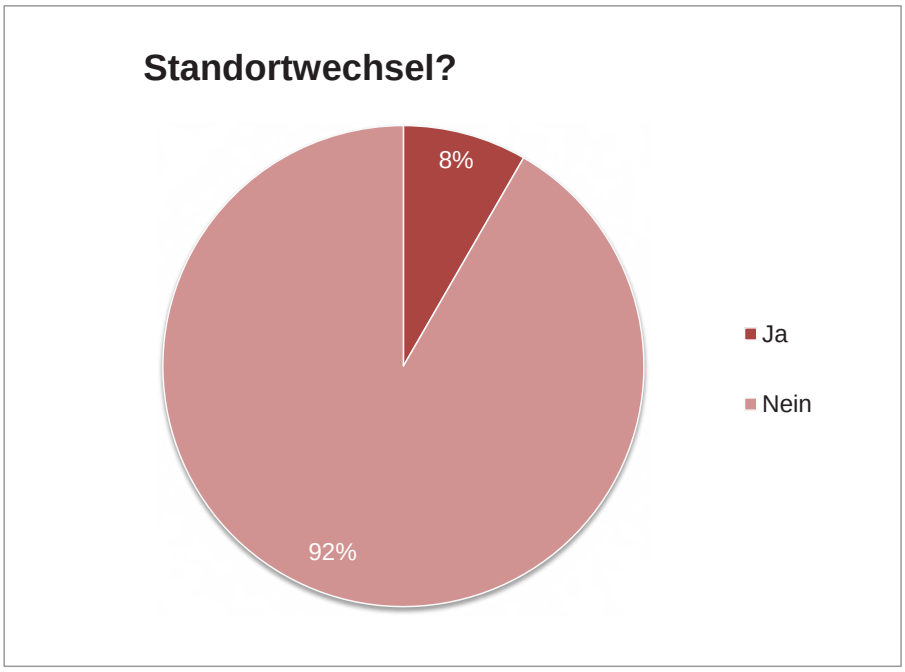


43% der Gewerbeflächen werden vom Eigentümer selbst genutzt. 57% der Gewerbetreibenden haben ihre Räume gemietet bzw. gepachtet.

Überwiegend werden die Gewerbeeinheiten als Verkaufsfläche genutzt. Über ein Viertel der Befragten Gewerbetreibenden gab an die Räume für Praxen zu nutzten. Die restlichen zusammen 21% nutzen die Räume für Büros oder anderes wie z.B. Werkstätten oder sind Schulgebäude.

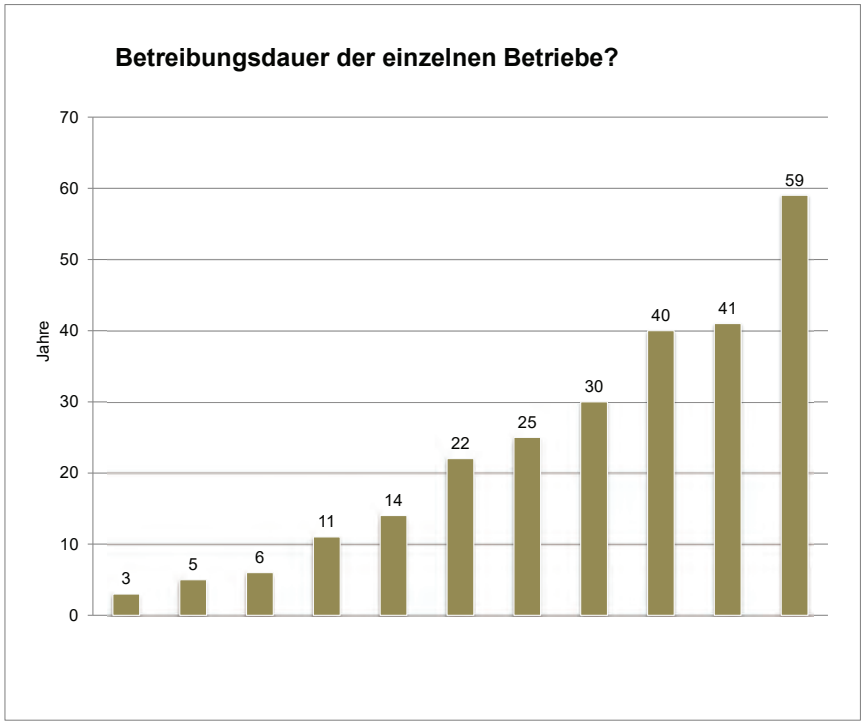




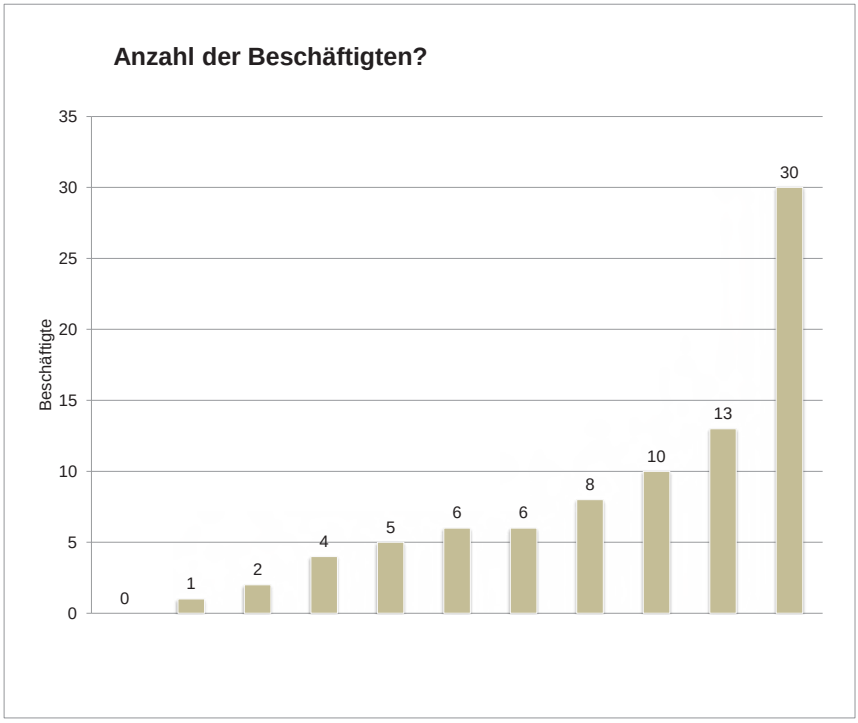


Ein Drittel der Befragten gab an, dass der Standort in der Weststadt „sehr gut“ für ihr Gewerbe ist. Zwei Drittel empfinden den Standort als „in Ordnung“. Keiner der Befragten hat den Standort als „Schlecht“ bewertet.

Nur einer geringer Teil der Befragten möchte den Standort wechseln, die restlichen möchten ihren Sitz in der Weststadt nicht ändern.



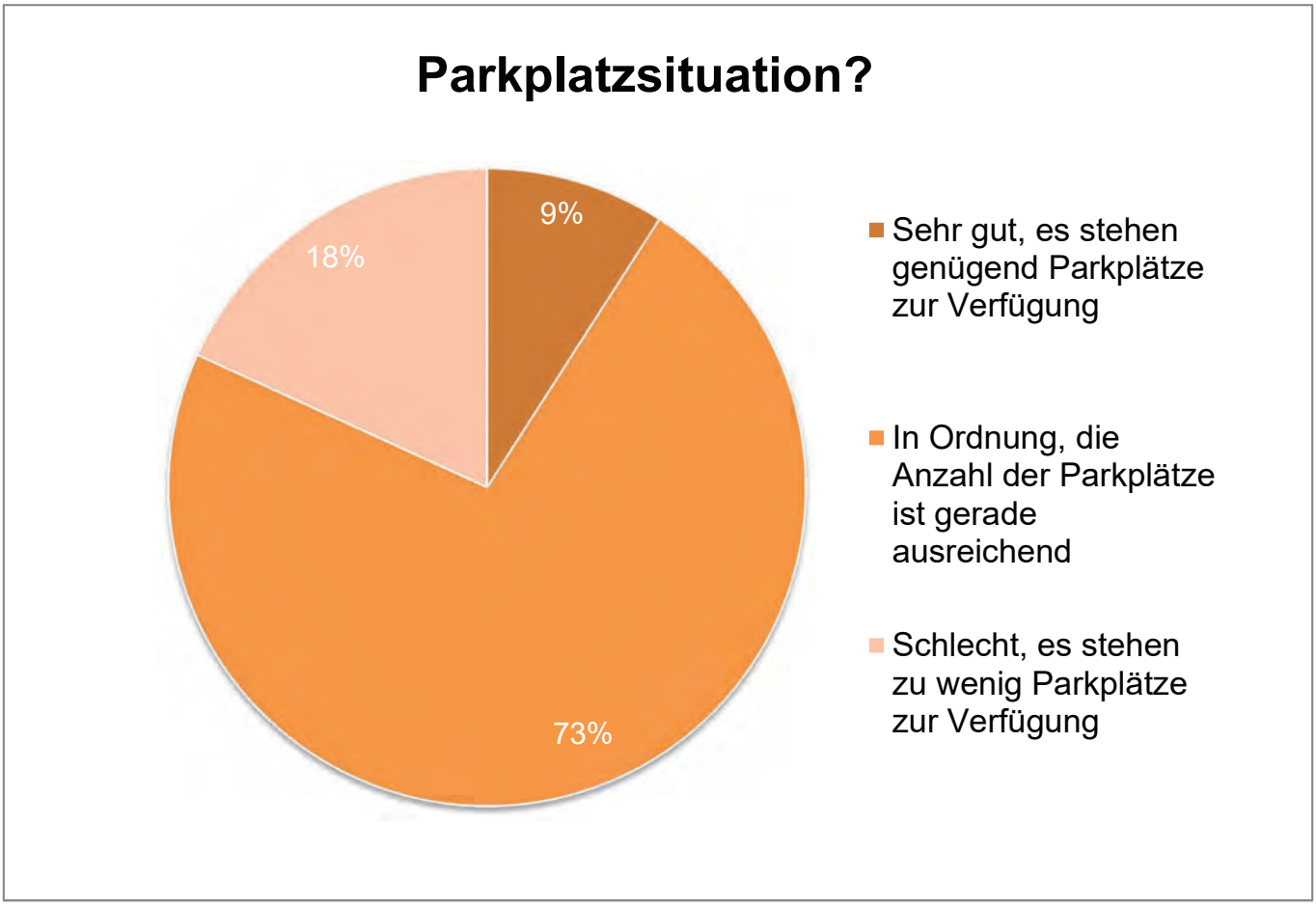
Ein großer Teil der befragten Gewerbetreibenden führt ihr Gewerbe schon seit mehr als 10 Jahren. Dies spricht für den Standort Weststadt.



Auch für den Arbeitsmarkt in Ravensburg ist die Weststadt ein bedeutender Standort.
Allein in den Betrieben, die den Fragebogen zurück gesendet haben, arbeiten zusammen 85 Arbeitnehmer.
Die Weststadt als wohnortnaher Standort für Arbeitsstätten ist für die Stadt Ravensburg ein wichtiger Bestandteil.

Die Gewerbetreibenden wurden genauso wie die Bewohner der alten Weststadt zur Parkplatzsituation befragt.
Der größte Teil gab an, dass die Parkplatzsituation in Ordnung sei und das die Anzahl der Parkplätze ausreichend ist.

18% gaben an, dass nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Diese Betriebe sind nicht am Mittelöschplatz gelegen, auf dem eine große Zahl von öffentlichen Parkplätzen den Kunden oder Patienten zur Verfügung steht.



WÜNSCHE UND ANREGUNGEN DER GEWERBETREIBENDEN

Der größte Teil mit 22% der Befragten Gewerbetreibenden beschrieb **Wünsche, die mit der Einheit zusammenhängen**. Hier wurde die Erweiterung bzw. Aufstockung der Gewerbeeinheit beschrieben, ein Standortwechsel, da das Gebäude sehr alt ist, die Aufwertung der gesamten Fassaden der Ladeneinheiten am Mittelöschplatz bzw. der Austausch der Schaufenster.

17% der Befragten thematisierte die **Grün- und Freiflächen** im Untersuchungsgebiet. Eine bessere Pflege und Erhaltung, sowie die Erweiterung der Grünflächen wurde gewünscht. Den meisten Befragten war die Aufwertung des kompletten Mittelöschplatzes als „Echte Mitte der Weststadt“ ein Anliegen.

13% machten Anmerkungen zur **Parksituation**, hier wurde der Wunsch nach Sanierung der bestehenden Garagen geäußert, die Erhaltung der bestehenden Parkplatzsituation und dass keine höheren Parkgebühren erhoben werden sollen.

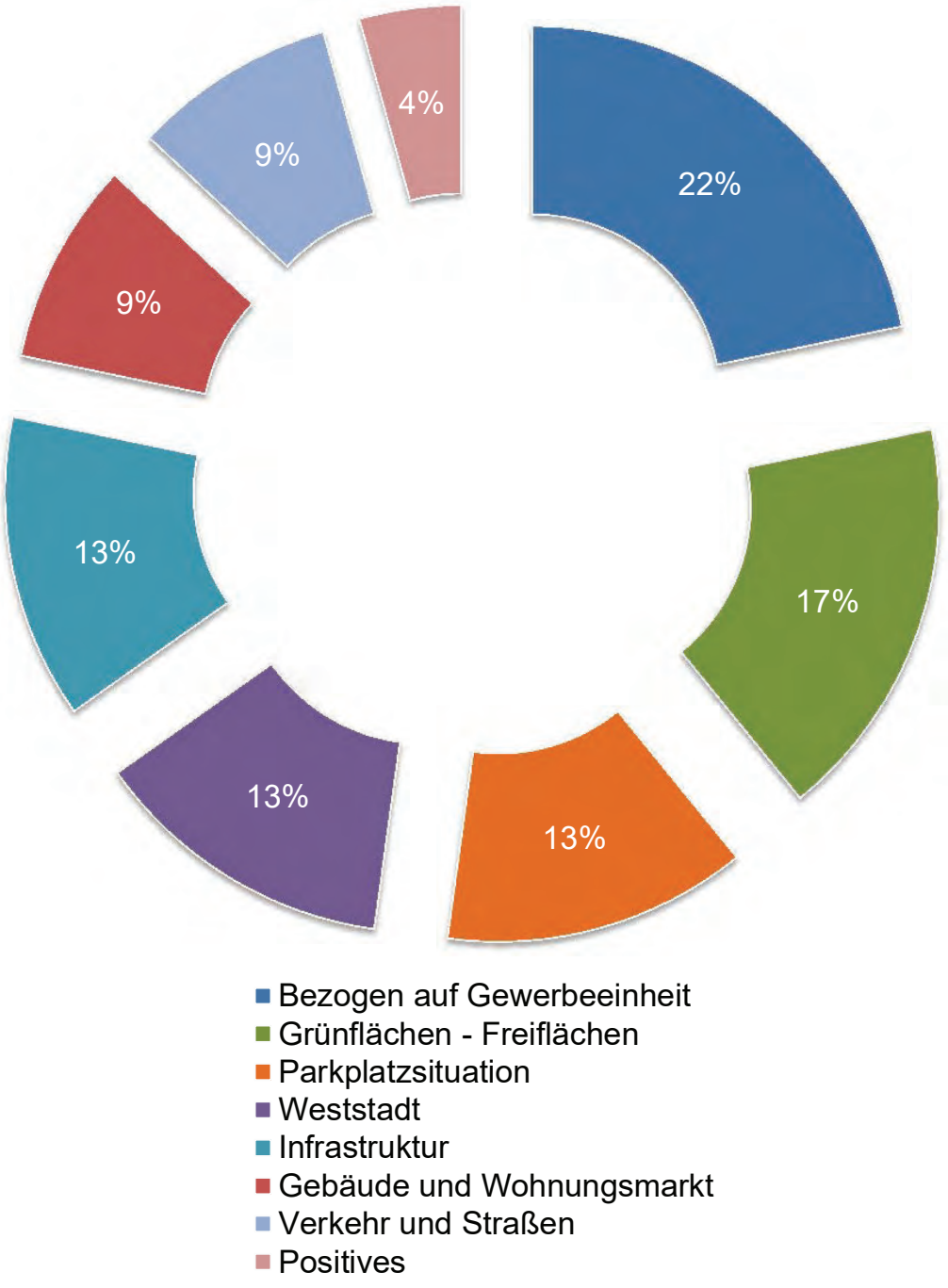
Ebenso 13% äußerten sich zur **Weststadt im Allgemeinen**. Es wurde der Wunsch nach der Entfernung der Hochspannungsleitung geäußert, die Schaffung eines Treffpunkts für die Weststadt und die Erhaltung des Wochenmarktes.

Zur **Infrastruktur** äußerten sich ebenfalls 13%. Diese soll in der Weststadt unterstützt und gestärkt und es sollen weitere Gastronomen und Gewerbetreibende angesiedelt werden. Die vorhandene Infrastruktur soll dort erhalten werden.

9% thematisierten den **Immobilienmarkt**. Die Sanierung der Häuser wurde gewünscht und, dass ein angemessener Mietermix in der Weststadt angestrebt wird.
Weitere 9% äußerten sich zum Thema **Verkehr und Straßen**. Im Bereich des Dialysezentrums sollten bessere Zufahrten- und Wartemöglichkeiten für Krankentransporte, Taxen etc. geschaffen werden und eine Busspur zum Sprachheilzentrum in der Hochgerichtstraße.

Positiv wurde von den Gewerbetreibenden angemerkt, dass die Wohnlage gut und die Weststadt insgesamt sehr schön sei.

Wünsche, Anregungen, Ideen der Gewerbetreibenden?



4.2 SOZIALPLAN

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die „vorbereitenden Untersuchungen“ auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt, grundsätzlich alle aus dem Sanierungskonzept abzuleitenden Maßnahmen an den Bedürfnissen und Möglichkeiten, sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Die Erreichung der Sanierungsziele soll demnach ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen gewährleistet werden.

Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft, aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall wird der Sanierungsbetreuer den interessierten Eigentümern die Möglichkeit bieten, sich fortlaufend über alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen zu informieren. Dazu gehört auch die fortlaufende und unbürokratische Beratung in allen Fragen der Finanzierungshilfen, die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Fragen.

Sollten im Einzelfall Umzüge bzw. Umsetzungen von Betroffenen notwendig und unvermeidbar werden, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zu den Maßnahmenvorbereitungen für geeigneten Ersatzwohnraum Sorge zu tragen. Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es mehrere Möglichkeiten der Unterstützung.

Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt wirklich gesicherte Aussagen zu sozialen Auswirkungen der Sanierung kaum möglich sind, kann doch festgestellt werden, dass sich im zukünftigen Sanierungsgebiet „Weststadt“ Umsetzungserfordernisse im Mietwohnraum ergeben werden. Soziale Härtefälle müssen im Einzelfall besprochen und im laufenden Prozess konfliktfrei gelöst werden.

4.3 ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Anschreiben vom 29.06.2020 mit den Plänen der „vorbereitenden Untersuchungen“, sowie den städtebaulichen Grundsatzzielen zur beabsichtigten Ausweisung des Sanierungsgebietes „Weststadt“, um Stellungnahme gebeten. Auf den nachfolgenden Seiten befindet sich die tabellarische Zusammenstellung.

Von keinem der Träger wurde die Ausweisung des Sanierungsgebietes abgelehnt oder negativ bewertet.
Die Sanierungsgebietsausweisung wird von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, im Gegenteil 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.

Adresse		Rücklauf	Voraussetzung für Beteiligung
RP Tübingen / Referat 21 Bauleitplanung	• Raumordnung • Landesbetrieb Gewässer • Straßenbauverwaltung des Landes	31.07.2020	grundsätzlich interne Beteiligung der Fachabt. Ref. 21 (Achtung: Luftverkehr >> RP Stuttgart zuständig)
RP Tübingen / Referat 22 Stadtsanierung		31.07.2020	grundsätzlich
RP Stuttgart - Denkmalpflege		14.08.2020	grundsätzlich
RP Freiburg - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe	• Boden / Geologie (Abteilung 9) • höhere Forstbehörde • (Abteilung 8)	22.07.2020 bzw. 20.07.2020	betrifft Boden / Bergbau bzw. Wald / Forst
LRA Ravensburg, Koordinierungsstelle Baurechtsamt	• Bauleitplanung und Koordination • Naturschutz • Oberflächengewässer • Gewerbeaufsicht (Immissionsschutz, technischer Arbeitsschutz) • Gewerbeabwasser, Abfall + Immissionsschutz • Altlasten, Bodenschutz • Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben • Vermessungs- und FLurbereinigungsamt • Gesundheitsamt (Hochspannungsleitung) • Veterinäramt - Lebensmittelhygiene / Tierschutz • Forstamt • Landwirtschaftsamt • Straßenbauamt (Kreisstraßen) • Kreisbrandmeister	30.07.2020	grundsätzlich
Regionalverband Bodensee - Oberschwaben		29.06.2020	grundsätzlich
Vermögen und Bau Baden-Württemberg			nahe Landesimmo
Staatliches Hochbauamt Ulm / Ulm			bei Landesimmo

Kath. Gesamtkirchengemeinde Ravensburg			nahe kirchlicher Einrichtung, sozialer Bereich
Evang. Dekanatamt Ravensburg			nahe kirchlicher Einrichtung, sozialer Bereich
IHK Bodensee-Oberschwaben		22.07.2020	Gewerbe / Industrie / Handel betroffen
Handwerkskammer Ulm		29.07.2020	Gewerbe / Industrie / Handel betroffen
Energieagentur Ravensburg			bei Neubau oder vgl. Sanierung
BUND Naturschutzzentrum Ravensburg			Natur betroffen
Stadtbrandmeister			grundsätzlich
Stadtwerke (ÖPNV)			grundsätzlich
Technische Werke Schussental (Gas / Wasser)		28.07.2020	grundsätzlich
Netze BW GmbH		14.07.2020	grundsätzlich
TransnetBW GmbH, Stuttgart		29.06.2020	bei Hochspannungsleitungen
BIL-Portal		16.09.2020	z.B. Amprion
terranets bw GmbH Stuttgart		29.06.2020 + 05.08.2020	grundsätzlich
Veolia Umweltservice Süd, Pegnitz			grundsätzlich
Vodafone BW GmbH		30.06.2020	grundsätzlich
Deutsche Telekom		27.07.2020	grundsätzlich
Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler			im Bereich Taldorf + Schmalegg
Bundesnetzagentur			bei Gebäude ab 20m Höhe; <5km zu Funkmessstation
Gemeindeverband Mittleres Schussental		27.07.2020	grundsätzlich

5. ANALYSE

5.1 MÄNGEL UND KONFLIKTE

Aus den vorangegangenen Erläuterungen, textlich und in Plandarstellungen, werden nachfolgend, ergänzend im Rahmen von exemplarischen Fotos, die bereits angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen belegt.

Insgesamt ist der untersuchte Bereich in der Ravensburger Weststadt in einem Umbruch. Der notwendige Erneuerungsprozess steht kurz bevor. Gebäude, die in den 1960er erbaut wurden, müssen grundlegend modernisiert und insbesondere energetisch saniert werden.
Die ursprünglich sicher richtige städtebauliche Konzeption der Garagenhöfe ist aus heutiger Sicht überholt und stellt ein Problem dar. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Bauland und der Zielsetzung der Innenentwicklung stellen diese Garagenzonen ein Problem und gleichzeitig ein Potential dar, das im Rahmen der Sanierung zu lösen ist.

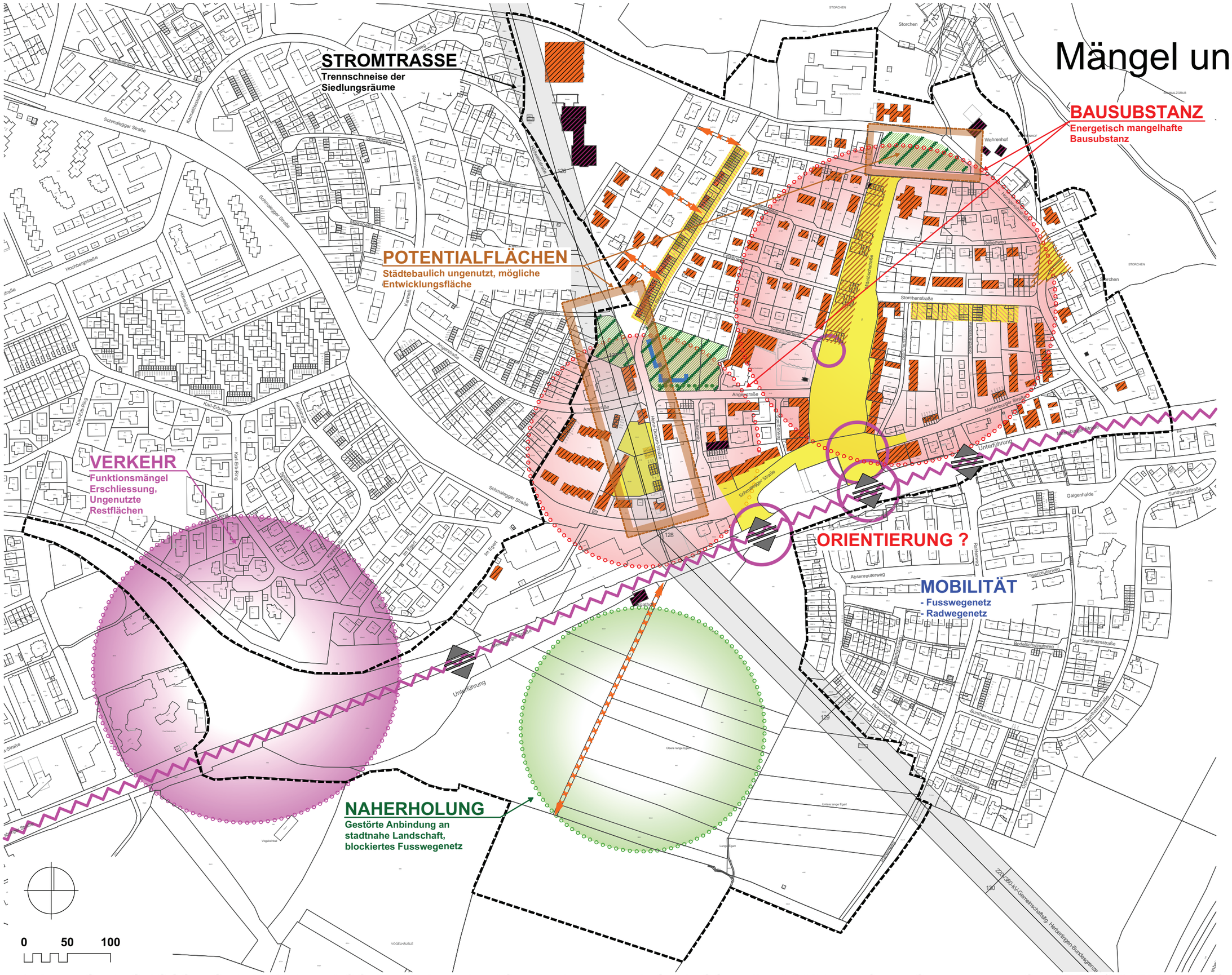
Der in die Jahre gekommene Geschosswohnungsbau ist flächendeckend mit wenigen Ausnahmen sanierungsbedürftig. Durch die, das Untersuchungsgebiet querende 380 KV-Freileitung ist eine städtebaulich etwas „verwahrloste“ Zone unter dieser Freileitung entstanden.
Dies ist leicht erklärbar durch die Nutzungseinschränkung an dieser Trasse. Die Trasse markiert eine Zäsur und einen Bruch in der Siedlungsstruktur.

Ein weiterer Bruch im Siedlungsgefüge ist die frühere Trasse der Bundesstraße B33 von Ravensburg nach Meersburg / Überlingen. Durch die neue Umgehung im Süden hat sich diese Trasse zu einer Straße mit völlig veränderten Anforderungen entwickelt und fungiert nun als interne Haupterschließung der Weststadt.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets zeugen hiervon Brückenbauwerke und Unterführungen mit tiefen Straßeneinschnitten der nun zurückgestuften Bundesstraße. Der bauliche Zustand dieser Verkehrsbauwerke / Brücken ist sehr schlecht. Eine Restrukturierung und der Rückbau werden mittelfristig unumgänglich sein.

Aus dieser Historie abgeleitet besteht ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Mangel in der Zäsur mit der Durchschneidung der Weststadt durch diesen Straßenkörper. Ebenfalls nicht bewältigt ist die Erschließungsstruktur im zentralen Bereich. Hier fehlt es an einer klaren Orientierung und Neuordnung.

Mängel und Konflikte

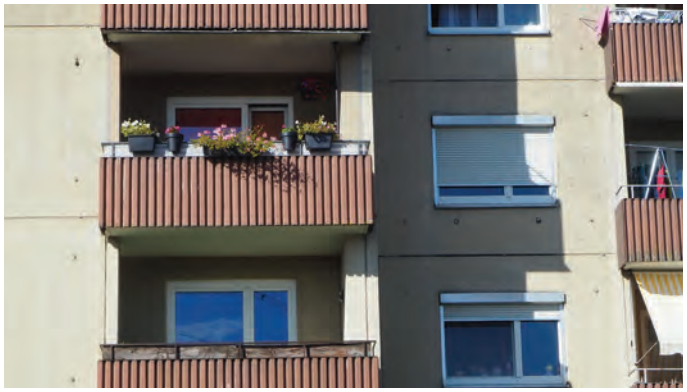


- MANGELHAFTE BAUSUBSTANZ
- HÄUFUNG SCHLECHTER BAUSUBSTANZ
- UNGEORDNETE / UN-ATTRAKTIVE FLÄCHEN
- FEHLENDE RAUMKANTE
- PROBLEMFELD VERKEHR
- IMMISSIONEN MIT VERLÄRMUNGSZONE
- ERSCHLIESSUNGS-MÄNGEL
- PROBLEMATISCHE PARZELLENSTRUKTUR
- GESTÖRTER STADTRAUM ENTWICKLUNGSFLÄCHE
- UNATTRAKTIVE / GE-STÖRTE GRÜNRÄUME
- GESTÖRTE FUSSWEGE-BEZIEHUNGEN

SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

5.2 FOTODOKUMENTATION ZU MÄNGEL UND KONFLIKTEN



8

6. DIE GRÜNE STADT

Die günstigen städtebaulichen Grundstrukturen in Verbindung mit den nahezu idealen Voraussetzungen aus dem großen städtischen Grundbesitz sind die Grundlagen für eine Weiterentwicklung der Weststadt zu einem modernen klimafreundlichen Stadtteil von Ravensburg.

- Energetische Aufwertung der Bausubstanz zur CO_2-Reduzierung
- Innenentwicklung unter Einhalt und Aufwertung des innerstädtischen Grüns
- Innenentwicklung durch Nutzung der Brachflächen aus einer Verkehrsneustrukturierung
- Einbindung in ein übergeordnetes Mobilitätskonzept der Stadt mit Stärkung der fußläufigen Vernetzung, Radwegenetz und öffentlicher Nahverkehr
- Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten als Stadtteil der kurzen Wege
- Naherholung mit einem vernetzten naturnahen Rahlenpark

Das Oberziel der Sanierung ist deshalb die ganzheitliche Entwicklung des Stadtteils als moderner, städtischer Lebensraum.

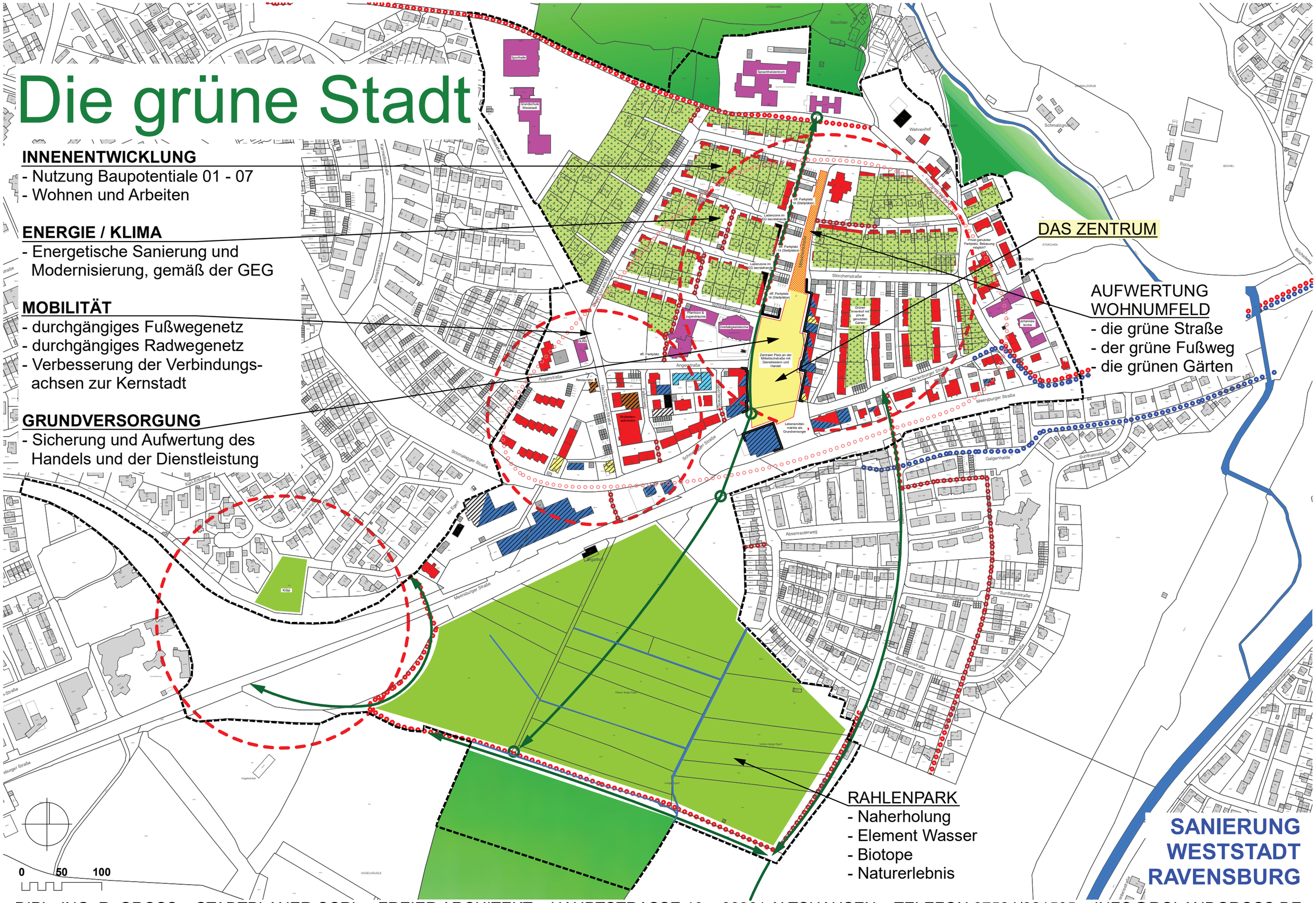
Die grüne Stadt

INNENENTWICKLUNG
- Nutzung Baupotentiale 01 - 07
- Wohnen und Arbeiten

ENERGIE / KLIMA
- Energetische Sanierung und Modernisierung, gemäß der GEG

MOBILITÄT
- durchgängiges Fußwegenetz
- durchgängiges Radwegenetz
- Verbesserung der Verbindungs-achsen zur Kernstadt

GRUNDVERSORGUNG
- Sicherung und Aufwertung des Handels und der Dienstleistung



SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

7. OBERZIELE

Schaffung einer „grünen Stadt“ mit fußläufigem Naherholungsgebiet, eigenständiger Grundversorgung, hochwertiger Bausubstanz und dadurch hohe Wohnqualität.

Aktive Weiterentwicklung des 60er Jahre Städtebaukonzepts als Transformationsprozess hin zu einem neuen, nachhaltigen Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten.

Die stark ausgeprägte Verkehrsführung und die Dominanz der PKW´s im Straßenraum soll im Zuge der Sanierungsmaßnahmen kritisch betrachtet werden. Die Reduzierung der PKW´s, sowie die Entlastung einiger Straßen soll hier im Fokus stehen.

Das untersuchte Gebiet in der Weststadt von Ravensburg liegt nördlich des weitläufigen Rahlenwaldes. Die Einbindung und Aufwertung bzw. Gesamtvernetzung dieses Naherholungsgebietes mit der Weststadt soll im Zuge der Sanierungsmaßnahmen verbessert werden.

Weiterentwicklung der Kernzone Weststadt zum klimaneutralen Stadtteil.

Umsetzung eines ganzheitlichen Stadtumbaus mit Nutzung der innerstädtischen Baupotentialflächen als Innenentwicklung. Nachhaltiges Gesamtkonzept für aktive solare Energiegewinnung bis hin zum sommerlichen Klimaschutz (Begrünung) einschließlich Entsiegelung, Retentionsflächen für Wasser, etc.

Der überwiegende Teil der Wohnbauten in der Weststadt wurde zur Zeit der Neuerschließung des Gebietes in den 1960er Jahren erbaut. Einige Gebäude wurden schon umfassend saniert.

Die energetische Sanierung der Mehrzahl der Gebäude ist im Sinne der Kleinziele zwingend erforderlich.

8. LEITBILD UND KOMMUNALE ENTWICKLUNGSZIELE

Öffentlicher Raum und Städtebau:

- Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur und Eigenart des Stadtteils, sowie die Identität der Plätze
- Erhaltung und Aufwertung der hochwertigen innerörtlichen Freiräume und Landschaftsbezüge
- Behebung von baulichen Missständen und Mängeln, wie z.B. verbaute und untergenutzte Flächen, marode Garagenblöcke
- Städtebauliche Weiterentwicklung der Potentialflächen
- Behebung von problematischen Verkehrsführungen und Parkplatzsituationen

Bestandsgebäude:

- Sicherung und Stärkung des Wohnens, durch Modernisierung und Instandsetzung von privater Bausubstanz
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand, CO_2-Minimierung

Neubebauung:

- Baureifmachung / Entkernung durch Abbruch leerstehender Gebäude (Garagenbauten) zur Aufwertung des Wohnumfeldes, dies immer im Einvernehmen mit den Eigentümern
- Behutsame Nachverdichtung und Neuordnung freiwerdender Baupotentialflächen durch Neubebauung
- Stadtbildgerechte Gestaltung von Ersatzbauten

In der Weststadt Ravensburg kann als oberste Zielsetzung die Modernisierung des Altbaubestandes, vor allem durch energetische Sanierungen, gesehen werden. Neubauten im Zuge der Innenentwicklung auf Potentialflächen sollen als Energieeffizienzgebäude mit höchstem Energiestandard einschließlich der aktiven Nutzung erneuerbaren Energien umgesetzt werden.
Aber auch andere Ziele sollen bei den Sanierungsmaßnahmen, wie nebenstehend dargestellt, nicht vernachlässigt werden.

Ravensburg als Wohnort und Oberzentrum boomt, dies vor allem im Hinblick auf das Arbeitsangebot in der Kernstadt und dem Angebot an Kultur-, Sport-, Einkaufs- und Bildungseinrichtungen.
Die Kombination aus den Vorteilen der Kernstadt mit Wohnen in der Weststadt, mit der Nähe zu Naherholungsgebieten schafft hier eine außerordentliche Wohnqualität.

Im privaten Bereich muss durch Beratung im jeweiligen Einzelfall kontinuierlich die bestehende Bausubstanz als Folge des Strukturwandels umgenutzt und weiterentwickelt werden.
Insgesamt gilt das allerdings nicht kurzfristig, sondern ist nur in einem mittelfristigen Zeitrahmen und als kontinuierlicher Prozess im Rahmen der Stadtsanierung möglich.
Das Potential ist zweifellos vorhanden.

9. RAHLENPARK

Zwischen dem Rahlenwald und den Siedlungsrändern der Weststadt liegt südlich der Meersburgerstraße eine bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

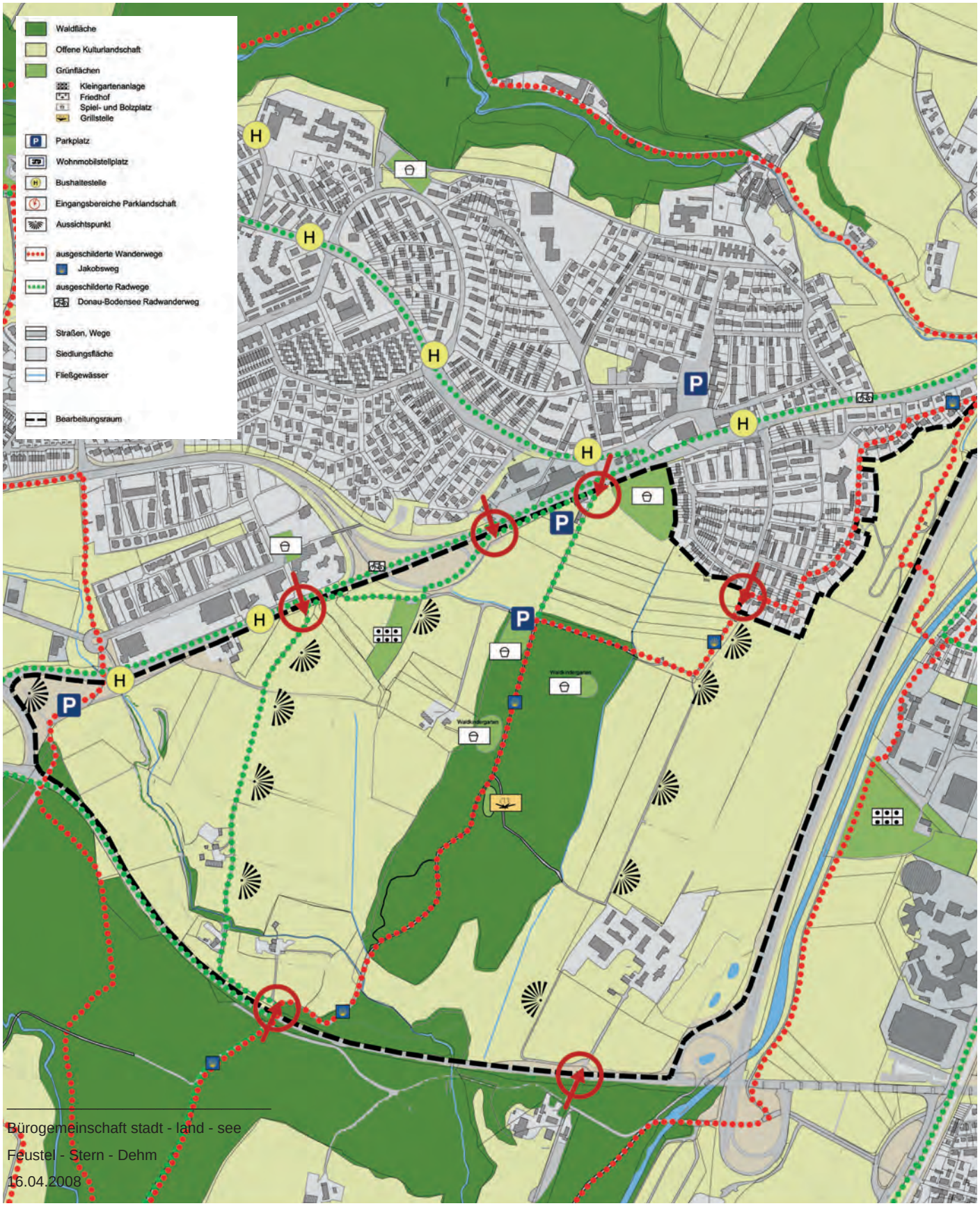
In kleineren Teilbereichen ist bereits hochwertiger Streuobstbestand vorhanden und ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die vorhandenen Wassergräben, die Streuobstbäume und den naturnahen Waldsaum kann dieser Bereich zu einem in die Stadt integrierten Park entwickelt werden. Damit leistet dieser zukünftig naturnahe Park einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz sowie Artenschutz. Durch die Neupflanzung von Bäumen und eingestreute, vernetzte Biotope kann dieser Grünraum eine neue Qualität erreichen und schafft so nicht zuletzt einen fußläufigen erreichbaren Naturraum für die Menschen.

RAHLENPARK

LUFTBILD

PARKLANDSCHAFT RAHLEN



Bürogemeinschaft stadt - land - see
Feustel - Stern - Dehm
16.04.2008

10. DURCHFÜHRUNG UND ABLAUF DER SANIERUNG

Im Folgenden sind die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, die das Baugesetzbuch der Stadt zuweist und solche, die geeignet sind, die gesteckten Ziele der Sanierung zu erreichen:

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit den Betroffenen (Öffentlichkeitsarbeit, ständige Information über die Sanierung)
- Realisierung beispielhafter Projekte (private und öffentliche)
- Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen durch Bezuschussung von unrentierlichen Kosten
- Aufstellung von Bebauungsplänen / Überarbeitung von überholten Bebauungsplänen
- Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten auf Quartiersebene
- Abbruchmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen + Bodenordnung)
- Sozialplan

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung und wird nach der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die entsprechenden Entscheidungen und Beschlüsse sind noch zu fassen.

Alle Grundstücke im Sanierungsgebiet unterliegen kraft Satzung den besonderen gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches.

10.1 ERGEBNIS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Aufgrund der Ergebnisse der „vorbereitende Untersuchungen“ wird die Festlegung des Sanierungsgebietes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium vorbereitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.
Die Berechnungen zum Finanzplan haben für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Weststadt“ einen finanzierbaren Bedarf ergeben. Zur Erreichung der Sanierungszielsetzung sind bereits Fördermittel bereitgestellt worden. Den Bescheid über einen Zuwendungsbetrag von über 1,6 Mio. € erhielt die Stadt am 19.02.2021. So ergibt sich ein Förderrahmen über 2,66 Mio. €.

Als Ergebnis der „vorbereitenden Untersuchungen“ im Untersuchungsgebiet kann festgestellt werden, dass erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände im zukünftigen Sanierungsgebiet „Weststadt“ vorliegen, die nur im Rahmen einer Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch nachhaltig behoben werden können.

Im vorliegenden Bericht werden hierfür als wichtige Ergebnisse festgestellt, dass

- eine überwiegend überalterte Bausubstanz vorhanden ist (trotz eingestreuter Neubauten und ersten privaten Sanierungsmaßnahmen)
- viele der im Gebiet vorhandenen Gebäude eine technische bzw. grundlegende Sanierung benötigen
- eine überwiegende Anzahl der Gebäude energetisch verbessert werden muss
- zahlreiche Wohnungen zu finden sind, die eine mangelhafte Ausstattung aufweisen und somit nicht mehr den Anforderungen an ein gesundes Wohnen gerecht werden
- sich eine Mehrheit der Bewohner über hohen Lärm und über den Durchgangsverkehr beklagen sowie die fehlende Attraktivität des Straßenraumes bemängeln
- die hohe Eigentumsquote im privaten Bereich eine gute Voraussetzung für die Durchführung der Sanierung bildet
- die ökologische Funktion der innerörtlichen Grünräume als Bindeglied von Naturlandschaft und Kernbereich verbessert werden muss
- die Nutzung der innerörtlichen „Brachflächen“ vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen zu sehen sind
- die Stromtrasse den Siedlungsbereich zerschneidet

Alle vorgenannten Punkte sprechen für die dringend notwendige Einleitung einer Sanierung im Untersuchungsgebiet und für eine förmliche Festlegung.

Eine Reihe von Eigentümern hat bereits Interesse an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Gesprächen gezeigt. In Ergänzung zu den privaten Initiativen ist eine zügige Förderung aus Mitteln der städtebaulichen Erneuerung erforderlich, damit der Gebrauchswert und die Nutzungsdauer der Gebäude erhöht werden können. Aufgrund der augenblicklichen Situation können zur Zeit die nachhaltig erziel-

baren Erträge aus den Gebäuden weder die Kapitalkosten noch die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten decken. Die Stadt Ravensburg ist deshalb bestrebt, die Eigentümer durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu fördern, um umfassende Maßnahmen zu ermöglichen.

Eine wichtige Voraussetzung zur Umsetzung der angestrebten Entwicklung ist die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch eine umfassende Stadtsanierung.

Die Begründung für die Ausweisung dieses Gebietes ist deshalb aus den Ergebnissen dieser „vorbereitenden Untersuchung“ abgeleitet:

Die vorgefundenen städtebaulichen Missstände sind im Untersuchungsgebiet mit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme umfassend zu lösen.

Eine zügige Sanierungsdurchführung und ein effektiver Mittelabfluss ist im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet „Weststadt“ gewährleistet.
Entsprechend den vorgenannten Ausführungen wurde für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes der im nachfolgenden Plan dargestellte Teilbereich des Untersuchungsgebietes als Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes festgelegt.

Mit dieser Gebietsabgrenzung können die anstehenden Aufgaben in einem überschaubaren finanziellen Rahmen sowie auch in realistischen Zeiträumen realisiert werden. Die Festlegungen und Bindungen innerhalb eines Sanierungsgebietes sollten in einem angemessenen Zeitrahmen abgeschlossen werden. Mit dieser Abgrenzung kann die erwünschte städtebauliche Entwicklung erfolgreich und konstruktiv bewerkstelligt werden.

10.2 VORSCHLAG ZUR GEBIETSABGRENZUNG

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen wird die Gebietsabgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet wie folgt definiert:

Schulen
In den vorliegenden Untersuchungen waren die Weststadtschule und das Sprachheilzentrum noch Teil des Untersuchungsgebietes. Diese Schulen bei baulichen Projekten durch die Sanierung zu unterstützen ist im Hinblick auf eventuelle Doppelförderungen jedoch als problematisch zu beurteilen.
Im Zuge der Herausnahme der beiden Schulen werden die beiden Flurstücke westlich des SHZ auf denen sich der Spielplatz befindet ebenfalls aus dem Sanierungsgebiet entfernt.

Gewerbegebiet
Das Autohaus Zwerger und das Firmengebäude Schmalegger Straße 21 können als Neubauten angesehen werden. Auf die Fragebögen kam von den einzelnen Firmen keine Reaktion, deshalb wird davon ausgegangen, dass hier keine größeren Maßnahmen geplant sind, die durch die Sanierung unterstützt werden können.

Teilbereich Rahlenweg
Im Bereich zur Galgenhalde soll ein Teilbereich des Rahlenwegs und der Unterführung mit aufgenommen werden.

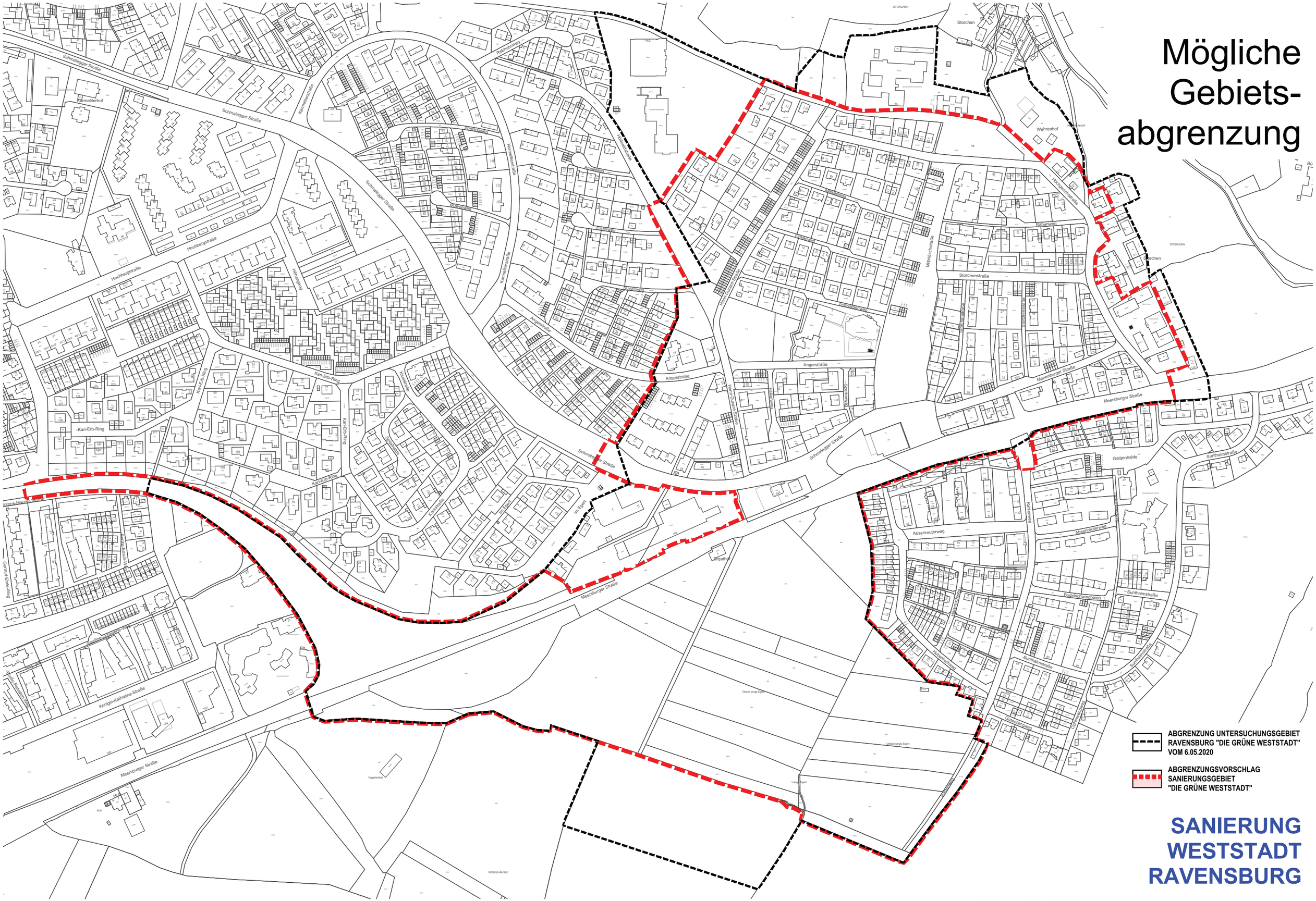
Westlicher Gebietsabschluss
Die Gebäude am westlichen Gebietsabschlusses sind neueren Datums oder bereits saniert. Hier wird vorgeschlagen diese Gebäude östlich der Hochgerichtstraße (inkl. Wehrenhof) mit Ausnahme der Johanneskirche aus dem Sanierungsgebiet zu entfernen.

Rahlenwald
Der Bereich des Rahlenwaldes, der Teil des Untersuchungsgebietes war, soll ebenfalls aus der endgültigen Abgrenzung herausgenommen werden, da das Sanierungsprogramm hier keine Maßnahmen unterstützen kann.

Straßenteilbereiche
Hinzunahme von Straßenteilbereichen in der Schmalegger Straße und Alfons-Maurer-Straße auf Wunsch des Tiefbauamtes, da hier in naher Zukunft Straßenübergänge geplant sind.

Siedlungsbereich zwischen Weststadtschule und Henri-Dunant-Straße
Bei vorangegangenen Gesprächen tendierten die planenden Beteiligten den Bereich nordöstlich der Henri-Dunant-Straße aus dem Sanierungsgebiet zu entfernen. Der rege Rücklauf an Fragebögen von Hausbesitzern aus diesem Gebiet und bereits stattgefundenen Gesprächen lässt aber darauf schließen, dass auch hier einige Baumaßnahmen stattfinden werden, die durch das Landessanierungsprogramm unterstützt werden können.

Mögliche Gebiets-abgrenzung



SANIERUNG WESTSTADT RAVENSBURG

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

10.3 VERGLEICH GRUNDDATEN

		Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen Planstand 6.05.2021	Herausnahme	Hinzunahme	**Sanierungsgebiet** Abgrenzung
Private Flächen		249.033 m²	52.450 m²	0 m²	196.583 m²
Flächen der Stadt Ravensburg (Freiflächen, Grundstück Weststadtschule etc.)		186.944 m²	54.621 m²	0 m²	132.323 m²
Verkehrsfläche	Stadt	120.658 m²	2.643 m²	6.568 m²	124.583 m²
	Land	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Gesamtes Untersuchungs- / Sanierungsgebiet	Summe	556.635 m²			453.489 m²
	lt. Plan	556.663 m²			453.665 m²
Anzahl der Wohngrundstücke (wirtschaftliche Einheiten)	ca.	187 (exkl. Garagenparz.)	12	0	175 (exkl. Garagenparz.)
Fläche aller Wohngrundstücke (EFH und MFH)	ca.	163.646 m²	16.087 m²	0 m²	147.559 m²
durchschnittliche Grundstücksgrößen	ca.	875 m² *1			843 m² *1
Anzahl der Hauptgebäude (Wohnhäuser)		213	14	0	199
Wohnhäuser Fläche		37.741 m² 100%	2.435 m² 6%	0 m²	35.306 m² 94%
Anzahl der Wohnungen		476			445 (prozentual berechnet)
Anzahl der Einwohner		1452	41	0	1411
Belegung pro Haushalt		3,05			3,17
Dichte (Einwohner / ha)		58,31			71,78
Anzahl der Betriebe / Praxen / Läden / Dienstleister		49	6	0	43

*1: Auf einigen sehr großen Grundstücken befinden sich mehrere Einfamilienhäuser

10.4 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der Erfolg einer Sanierung ist besonders als Innenentwicklungsprojekt in starkem Maße von der Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer und Bewohner abhängig. Nur wenn die Beteiligten gemeinsam mit der, die Innenentwicklung tragenden Stadt, einen Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeiführen, werden die Entwicklungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden können.

Für die an der Sanierung beteiligten Bürger ist es wichtig, möglichst frühzeitig, zum einen ihre Ziele und Vorstellungen zu äußern, zum anderen aber auch die Absichten und Möglichkeiten der Stadt zur Verwirklichung der Sanierungsziele kennenzulernen. Je informierter die Bewohner sind, um so eher werden sie bereit sein, sich mit ihren persönlichen Beiträgen miteinzubringen.
Die weitere Durchführung der Innenentwicklung wird deshalb von einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit begleitet sein:

- Ständige Information und Beratung der Eigentümer durch die Stadt.

- Intensive Beratung der Eigentümer in Bezug auf energetische Sanierung als wichtige Zielsetzung der Sanierung in der Weststadt.

- Unterstützung der Bewohner und Eigentümer bei einem eventuell notwendigen Wohnungswechsel.

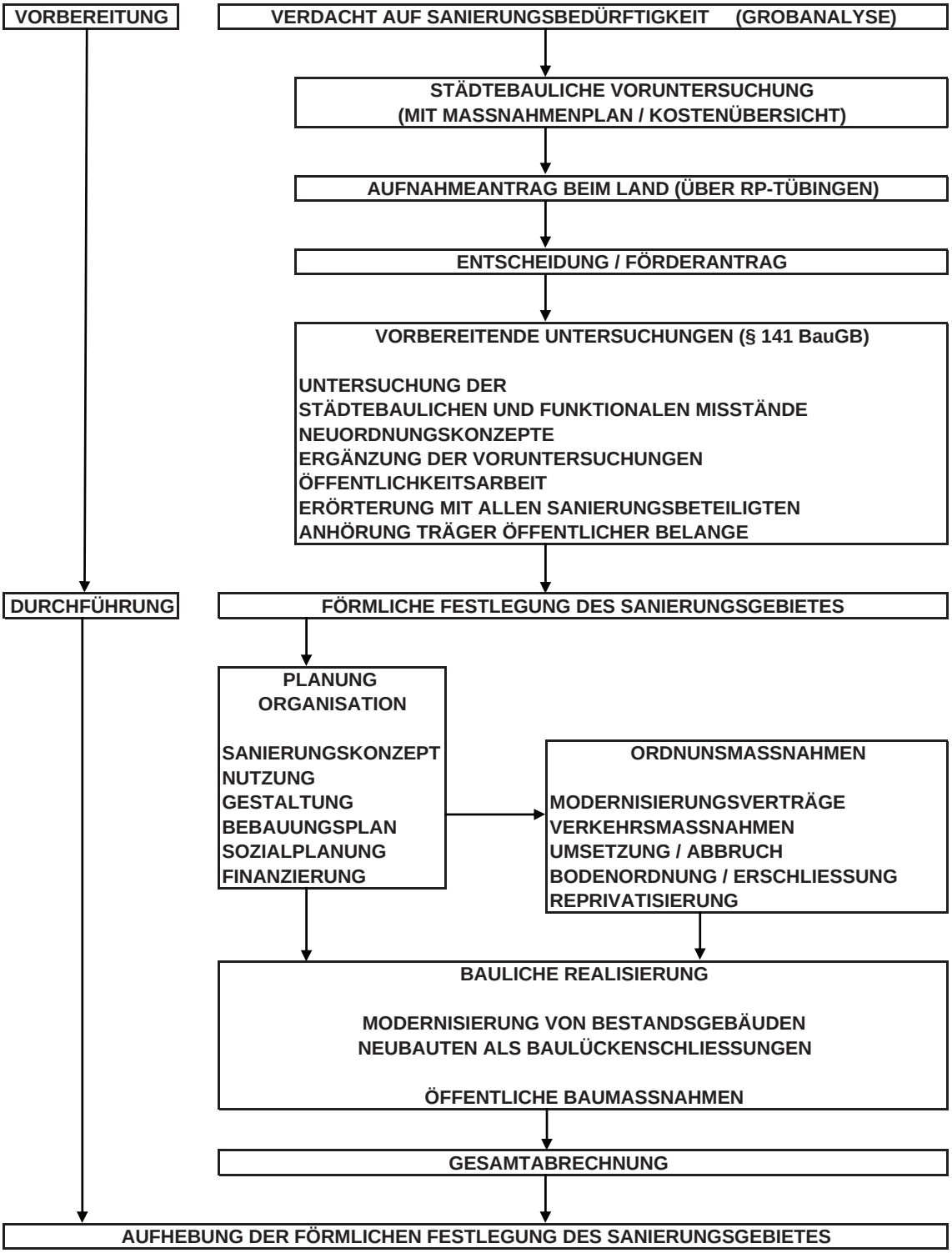
- Dialog mit Bewohner und Eigentümern bei angestrebten Nachverdichtungsprojekten im Umfeld.

- Dialog mit Bewohnern und Eigentümern bezüglich des Umgangs mit den Garagenparzellen.

- Im Einzelfall wie z.B. Neugestaltung der Straßen, Platzflächen, etc. Erörterung mit den beteiligten Eigentümern durch die Stadtverwaltung und dem Planer.

- In unregelmäßigen Abständen bei aktuellem Bezug Bürger- und / oder Beteiligtenversammlung zur grundsätzlichen Information über den Stand und den Fortgang der Innenentwicklung.

- Berichte in der lokalen Presse über laufende Projekte.

Von wesentlicher Bedeutung für den Gesamterfolg sind beispielhafte und vorbildlich durchgeführte Projekte (Schlüsselprojekte), die mögliche Lösungen aufzeigen, zur Nachahmung anregen und die private Sanierungsbereitschaft aktivieren.

10.5 ABLAUF UND WEITERE PLANUNGSSCHRITTE