

Bericht zu den laufenden Sanierungsgebieten 2022 Projektschwerpunkte in den Jahren 2022 – 2025

1. Bezuschussung von privaten Sanierungsmaßnahmen/Schwerpunkt Wohnungsmodernisierung und Neuschaffung von Wohnraum

Die Zuschüsse zur Förderung von privaten Bauprojekten zur Bestandsanierung von Gebäuden wurde gegenüber den Anfängen in der Sanierung ab dem Jahr 2013 (Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" im Gemeinderat am 16.12.2013, in diesem Zusammenhang wurden auch die Grundsätze für die zukünftige Förderung von privaten Baumaßnahmen beschlossen) erheblich reduziert. Berücksichtigt wurde dabei, dass sich die Finanzierungskosten der privaten Bauherren wesentlich reduziert haben und die Vermietungssituation insbesondere im Wohnungsbereich und die erzielbaren Mieten sich erhöht haben. **Die Innenstadt ist wieder zum begehrten Wohnungsstandort geworden.** Die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen erfolgte zuletzt im Wesentlichen über die erhöhte Steuerabschreibung von Baukosten nach § 7 h Einkommenssteuergesetz und nur noch in wenigen Fällen über die Gewährung von Sanierungszuschüssen (besonders stadtbildprägende Objekte, Kulturdenkmale, besondere Eigentümer- und Mietersituationen). Alle Förderungen in Einzelfällen über 10.000 € bzw. seit Ende 2020 über 20.000 € (in der Zuständigkeitstabelle zur Hauptsatzung vom November 2020 auf 20.000 € erhöht) werden im Ausschuss für Umwelt und Technik bzw. im Technischen Ausschuss zur Beschlussfassung und Entscheidung vorgelegt und begründet.

Die Corona-Pandemie wird dazu führen bzw. führt bereits dazu, dass immer mehr Leerstände vorhanden sind. Insbesondere werden in Zukunft leerstehende Flächen in den Obergeschossen, die bisher gewerblich genutzt wurden, in Wohnraum umgenutzt. Auf dem Bericht Stadtsanierung zur Wohnraumsicherung in den Sanierungsgebieten vom Technischen Ausschuss am 13.10.2021 wird verwiesen.

Hier wurde folgendes festgelegt:

In den laufenden Sanierungsgebieten (mit Ausnahme Sanierungsgebiet "An der Schussen") ist einer der Schwerpunkte weiter die Sicherung von Wohnraum in Bestandsgebäuden, in dem

- leerstehender Wohnraum saniert wird
- die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen in einzelnen Gebäuden in den Obergeschossen zu Wohnraum geprüft und unterstützt wird
- der Ausbau von leerstehenden Dachgeschossen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen in den darunterliegenden Geschossen geprüft und unterstützt wird, soweit der Ausbau baurechtlich machbar ist.

Ein Hauptschwerpunkt in den nächsten Jahren in den Sanierungsgebieten, insbesondere im Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" und im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt" kontinuierlich die Sanierung von Bestandsgebäuden und damit verbunden auch die Sanierung von leerstehenden Wohnraum, der Ausbau von leerstehenden Flächen, die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen für den Wohnungsbau und teilweise auch die Umnutzung und Nachverdichtung von Brachflächen bzw. die Bebauung von Baulücken sein. Derzeit stehen ca. 15 Bauprojekte allein in der Altstadt zur Umsetzung an, bei denen derzeit leerstehende Flächen nach dem Umbau dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen, bisher gewerblich genutzte Flächen werden zum Wohnraum umgenutzt und Dachgeschosse sollen ausgebaut werden.

Die Fördermittel im Landessanierungsprogramm "Altstadt und Erweiterung" wurde deshalb auch insbesondere aufgrund der anstehenden privaten Sanierungsmaßnahmen erhöht. Die Baukosten werden sich in den nächsten Jahren erheblich steigern und auch die Finanzierungskosten werden ansteigen.

Deshalb werden insbesondere in den nächsten 2 – 3 Jahren mehrere Entscheidungen für die Förderung von privaten Baumaßnahmen mit Zuschüssen über 20.000 € im Technischen Ausschuss vorgelegt werden, wobei die Fördersätze immer noch weit unter den nach den Städtebauförderungsrichtlinien möglichen Fördersätzen bei der Bezuschussung von privaten Baumaßnahmen (bis zu 35 %, bei Kulturdenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden bis zu 50 % der förderfähigen Baukosten) liegen werden.

2. Städtische Baumaßnahmen

2.1. Infrastrukturmaßnahmen, Straßen- und Platzumgestaltungen

Ein weiterer Schwerpunkt der Stadterneuerung liegt auch in den nächsten Jahren bei der weiteren Durchführung von Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen sowie in der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung der Rad- und Fußgängerverbindungen. Die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahmen muss immer unter Abstimmung auf die Prioritätenlisten für die Gesamtstadt in den jeweiligen Haushaltsjahren und den jeweiligen Bewilligungszeiträumen und mit den dafür jeweils zuständigen Ämtern abgewickelt werden. U. a. sind in den Sanierungsgebieten folgende Maßnahmen in den nächsten Jahren vorgesehen bzw. vorgemerkt:

- Umgestaltung Holzmarkt / Vorplatzflächen Bauhütte
- Umgestaltung Grüner Turm Straße zwischen Obere Breite Straße und Marienplatz nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch das Tiefbauamt
- Umgestaltung Charlottenstraße nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Umgestaltung obere Adlerstraße nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Umgestaltung Roßstraße nach Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ausführung 3. BA Holbeinstraße zwischen Holbeinstraße 22 und Holbeinstraße 32
- Verlegung Rinkerstraße und Platzumgestaltung Kindergartenbereich zwischen der Wangener Straße und der Einmündung Holbeinstraße
- Umgestaltung Umgebungsbereich Leonhardkapelle sowie Baulücke Leonhardstraße 15 – 19 nach Fertigstellung dieser Maßnahmen
- Bau Fußgänger- und Radwegbrücke sowie deren Anschlüsse an die bestehenden Wege und Straßen (Voraussetzung hierzu Gemeinderatsbeschluss und Abstimmung Förderanträge Stadtsanierung und andere Förderprogramme)
- Umgestaltung Torhalde / Bereich Einmündung Leonhardstraße / Marktstraße
- Herstellung Rad- und Fußgängerverbindung zwischen Schwanenstraße und Escher-Wyss- Straße
- Umgestaltung Torhalde zwischen Einmündung Leonhardstraße bis auf Höhe Marktstraße 46

Die Aufzählung ist sicher nicht vollständig, andererseits werden sicher auch nicht alle Bauprojekte in den derzeit bewilligten Förderrahmenzeiträumen in den Sanierungsgebieten umgesetzt werden. In der Altstadt hängt der Umsetzungszeitraum teilweise auch von den weiteren Bauabschnitten zum Ausbau des Nahwärmenetzes ab.

2.2 Städtische Hochbaumaßnahmen

Vorrang hat derzeit die Fertigstellung der Sanierung des Historischen Rathauses und die Sanierung der Bauhütte. Weiter wird die Sanierung des WLZ-Gebäudes und die geplante langfristige Unterbringung des Technischen Rathauses in einen Großteil der Flächen dieses Gebäudes das Amt für Gebäudemanagement und Gebäudewirtschaft in den nächsten Jahren beschäftigen, vorausgesetzt der Gemeinderat trifft die hierzu notwendigen

Entscheidungen zur Anmietung und zur Förderung des sich in Privateigentum befindlichen Kulturdenkmal mit dem Vermieter und Bauherrn.

3. Abschluss von freiwilligen Vereinbarungen - Keine "zwangsweise" Umsetzung von Bauprojekten

3.1 Grundsatz Abschluss von freiwillige Vereinbarungen

Klar ist, dass die Umsetzung von Baumaßnahmen nur mit den betroffenen Eigentümern, Geschäftsinhabern, Anwohner, Angrenzer und sonstige Betroffene funktioniert und dass in der Regel bei vielen Bauprojekten Kompromisse gefunden werden müssen.

In der Stadtsanierung benötigt man einen "langen Atem", es muss umfangreich Überzeugungsarbeit geleistet werden, bevor Bauprojekte, Infrastrukturmaßnahmen und damit Sanierungsziele umgesetzt werden können. Eine "zwangsweise" Umsetzung (z. B. über Abbruchgebote, Modernisierungsgebote usw.) oder "Enteignungen" führt nicht zum Ziel.

Nur über freiwillige Vereinbarungen können gute Ergebnisse erzielt werden. Aus Klimaschutzgründen sind schon zahlreiche gesetzliche Änderungen beschlossen worden bzw. werden noch beschlossen, die bei Baumaßnahmen im Bestand auf die Eigentümer zukommen werden.

Wir sehen in den Sanierungsgebieten die Chance, hier Eigentümer bei der Umsetzung von Bauprojekten zu unterstützen. Die Stadtsanierung will nicht erschweren, sondern unterstützen!!!

Hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bisher alle Vereinbarungen mit Mietern und Betrieben, mit Vermietern und Grundstücks- und Gebäudeeigentümern und Bauherren auf freiwilliger Basis zustande gekommen sind. Bisher waren keine rechtlichen Auseinandersetzungen notwendig.

3.2 Bewohnerumzug und Abstimmungen mit bestehenden Betrieben

Seit dem letzten Bericht im Jahr 2018 konnten alle sanierungsbetroffenen Mieter untergebracht werden, insbesondere durch die Vermittlung von städtischen Wohnungen bzw. die Vermittlung von Mietern an Bauherren von abgeschlossenen Sanierungsprojekten.

Aufgrund der Lage am Wohnungsmarkt wird sich aber die Unterbringung und Zwischenunterbringung von Sanierungsbetroffenen auch für die Sanierung, trotz der vielen Kontakte wieder erschwert werden. Es könnte deshalb sein, dass bei der Umsetzung künftiger Bauprojekte in Modernisierungsverträgen evtl. Belegungsrechte und Mietzinsvereinbarungen für einzelne Wohnungen durch die Gewährung von höheren Zuschüssen bei Einzelgebäuden gesichert werden müssen. Ziel muss es nach wie vor sein, älteren Menschen, die wegen der Umbau von Bestandsgebäuden umziehen müssen, im direkten Umgebungsbereich möglichst Ersatzwohnungen zu vermitteln. Dies wird in Einzelfällen nur möglich sein, wenn die Stadtsanierung sich für Einzelfälle Belegungsrechte sichert, wie dies zuletzt beim Bauprojekt Sanierung und Umbau ehem. Kath. Kirchengemeindehaus St. Jodok, Untere Breite Straße 51 mit der Stiftung Bruderhaus der Fall war.

Es muss deshalb immer 1 – 2 Jahren vor Baubeginn von Einzelprojekten überprüft werden, welche Mieter und Betriebe von der Durchführung von privaten Baumaßnahmen betroffen sein werden und möglichst früh Kontakt, in Abstimmung mit dem Vermieter und Bauherren, mit diesen Sanierungsbetroffenen aufgenommen werden. Der bisherige Vermieter muss allerdings auch seinen Pflichten nachkommen und den Mietern bei der Suche nach Ersatzunterbringungen unterstützen. Es muss zusammen mit den Betroffenen nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht werden.

Stadtplanungsamt, Abteilung Sanierung
Ravensburg, den 14.06.2022

Nonnenmacher

