

**Sitzungsvorlage DS 2010/414**

Amt für Stadtsanierung und  
Projektsteuerung  
Christian Woischwillat  
(Stand: **08.11.2010**)

Mitwirkung:

Sanierungsbeauftragter Herr Scheible

Aktenzeichen: 623.27

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 17.11.2010

**Sanierungsgebiet Nordstadt**  
**- Bericht über bisherige und künftige Projekte**

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bericht über die bisherigen und künftigen Projekte im Sanierungsgebiet Nordstadt zur Kenntnis.

## **Sachverhalt:**

### **1. Sanierungsziele Nordstadt**

Das unmittelbar nördlich an die Altstadt angrenzende Sanierungsgebiet "Nordstadt" besteht seit 2007 im Rahmen des Bund-/Länderprogramms "Soziale Stadt" und umfasst weite Teile der Nordstadt zwischen Ulmer- und Gartenstraße (West-Ost) beziehungsweise Oberschwabenhallengelände/Franz-Stapf-Straße und Schussenstraße (Nord-Süd).

Als wesentliche Ziele der Sanierung wurden festgesetzt:

- Verbesserung der Wohnsituation und Wohnzufriedenheit durch Modernisierung unzeitgemäßer Bausubstanz.
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfelds und damit bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schaffung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Straßenumgestaltungsmaßnahmen.
- Erhalt der gebietsprägenden privaten/öffentlichen Grünflächen und Vorgärten.
- Die Entwicklung von vorhandenen Nutzungspotentialen im Sanierungsgebiet genießt Priorität vor der Entwicklung im Außenbereich (Zielvorgabe "Entwicklung innen vor außen"), Vermeidung von Leerständen (Gebäude oder Gebäudeteile).
- Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur, differenziert nach den spezifischen Ansprüchen verschiedener Altersgruppen, Schaffung von öffentlichen Ruheräumen.
- Verbesserung der Vernetzungen des Quartiers im gesamtstädtischen Gefüge etwa zur Altstadt und Oberschwabenhalle/Eissporthalle.
- Optimierung der Parkierung und Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet u.a. durch Eindämmung des Schleich- und Parksuchverkehrs.
- Förderung der Bürgermitwirkung und Intensivierung/Ausbau des lokalen Netzwerks bürgerschaftlichen Engagements.
- Durchführung von nicht investiven bzw. sozialen Maßnahmen.

### **2. Umgesetzte Maßnahmen**

- Aufwertung der Fußgänger- und Radwegachse Altstadt / Hallen (Kuppelnauschule/Oberschwabenhallen) durch Neugestaltung der Schützenstraße in mehreren Bauabschnitten zwischen Schussen-/Kapuziner-/ Möttelin-/ Park-/Franz-Stapf-Straße bis zur Oberschwabenhalle.
- Umgestaltung der Obere Breite Straße (2009 und 2010) als Fortsetzung der besseren Anbindung der Altstadt an die Nordstadt bis zu den Hallen.
- Verkehrsberuhigung durch verkehrsberuhigte Bereiche (Schützenstraße) und Kreisverkehre (beim Scheffelplatz).
- Neugestaltung des Spielplatzes beim Jugendhaus (Ecke Möttelin-/ Allmandstraße).
- Modernisierung des Jugendhauses 2007 - 2009 (Energetische Fassadensanierung, Innensanierung, Außenanlagen).

- Modernisierung des Kulturdenkmals Stadtarchiv 2009 - 2010 (Energetische Fassadensanierung, Außenanlagen).
- Bauhütte:
  1. Bauabschnitt 2009: Sanierung Süd- und Westfassade einschließlich Fenster der denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 52, 54, 58 und Kirchstraße 27.
- **Private Gebäudemodernisierungen**

**mit Modernisierungsverträgen:**  
 Allmandstraße 11, 14, 15,  
 Bleicherstraße 12, 14/2,  
 Franz-Stapf-Straße 18 und 34,  
 Gartenstraße 25 / Krumme Gasse 2 (ehemals Bäckerei Schweizer):  
 mit Hilfe der Mittel der Stadtsanierung konnte ein Abbruch verhindert und die vorbildliche Sanierung der Gebäude der ehemaligen Bäckerei Schweizer unterstützt werden (vgl. Foto).  
 Krumme Gasse 11, Krumme Gasse 12,  
 Gartenstraße 51/1, Gartenstraße 53,  
 Kapuzinerstraße 7+9,  
 Klaus-Schmid-Straße 16,  
 Kuppelnaustraße 3, 34/3, 48, 50,  
 Kuppelnaustraße 18 (Kuppelnau-Gaststätte, ohne Zuschuss),  
 Möttelinstraße 6,  
 Parkstraße 3 + 5, 14, 31 und 31/1,  
 Schützenstraße 2,  
 Schützenstraße 21 (Gaststätte Bärengarten, ohne Zuschuss),  
 Schussenstraße 13/1, KD Schussenstraße 18,  
 Zeughausstraße 14.

Je nach Einzelfall wird die Einhaltung von wichtigen städtebaulichen, gestalterischen, sozialen Auflagen im Zusammenhang mit einem Zuschuss im Modernisierungsvertrag verhandelt, z.B. Schutz der privaten Vorgärten vor Versiegelung/Nachverdichtung, sozialverträglicher Umgang mit betroffenen Mietern. In der Nordstadt sind viele Gebäude, die von den Eigentümern aus finanziellen Gründen in mehreren Bauabschnitten saniert werden. Teilweise stehen Restmodernisierungen für bereits vor der Laufzeit des Sanierungsgebiets begonnene Maßnahmen an, die in der Regel gleich zeitaufwendig wie bei einer umfassenden Gebäudemodernisierung zu betreuen sind.

Neben der direkten Förderung durch Zuschüsse wird es dem Gebäudeeigentümer/Bauherrn durch jeden abgeschlossenen Modernisierungsvertrag ermöglicht, die erhöhte steuerliche Sonderabschreibung (§ 7 h EStG) für die Modernisierungs-/Instandsetzungsausgaben in Anspruch zu nehmen. Sanierungsbetroffene Mieter werden beim notwendigen Umzug in Ersatzwohnungen organisatorisch und finanziell unterstützt.

Für 2011 ff. stehen zahlreiche weitere Modernisierungsverhandlungen mit den Eigentümern/Bauherrn (Abstimmung der Planung, Zuschussvertrag usw.) an.

- Im Jahr 2008 wurde eine Verkehrsuntersuchung für die Nordstadt (von der Fa. Modus Consult, Ulm) erstellt. Das Ergebnis wurde im UVA 04.02.2009 vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Die weiteren Planungen der Straßenumgestaltungen in der Nordstadt werden in Zusammenarbeit mit der Agendagruppe Nordstadt in Auftrag gegeben und den Gremien zum Sachbeschluss vorgelegt.

### 3. **Nicht investive, soziale Maßnahmen**

- Im April 2009 wurde zur Intensivierung der Bürgermitwirkung und des Stadtteillebens ein Büro für das Quartiermanagement in der Kapuzinerstraße 18 (jetzt: Franz-Stapf-Straße 16) durch das Diakonische Werk Ravensburg eröffnet. Der Sozialausschuss stimmte am 13.10.2010 der Fortführung des Quartiermanagements im Sanierungsgebiet Nordstadt im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" in den Jahren 2011 und 2012 zu.
- In Kooperation mit freien Trägern wurden folgende Projekte durchgeführt:
  - Projekt „Sprache spielend erlernen“ mit theaterpädagogischem Ansatz an der GS Kuppelnau,  
Träger: Regionales Bildungsbüro des Landkreises.
  - Sprachsommercamp in St. Christina (für GS Kuppelnau),  
Träger: PH Weingarten.
  - Projekt „Wir bauen ein Haus“ am Bauernhausmuseum Wolfegg (für Haupt- und Werkrealschule Kuppelnau),  
Träger: Eigenbetrieb Kultur des Landkreises.
  - Einrichtung und Betreuung eines Musikraums/Tonstudios im Jugendhaus,  
Träger: Musikschule Ravensburg.
  - Theaterprojekt mit Ausbildungscoach "Klappe die Achte" an der HWS Kuppelnau,  
Träger: Förderverein der Kuppelnauschule und Theater Ravensburg.
  - Hausaufgabenbetreuung an der GS Kuppelnau, Träger: Sole e.V..
  - Sprachförderprojekt an den Kindergärten der Nordstadt St. Andreas und St. Ludmilla,  
Träger: Katholische Gesamtkirchengemeinde.
- Mit dem Trägerverein TAVIR (Türkischer Akademikerverein in Ravensburg) wurden zur Integration von Personen und Familien mit Migrationshintergrund durchgeführt:
  - Qualifizierungskurse für kultursensible häusliche Pflege in türkischer Sprache,
  - Kurse für interkulturelle Elternbildung.

#### **4. Künftige Projekte 2011 ff.**

Neben den privaten Modernisierungen stehen im öffentlichen Raum u. a. folgende Aufgaben an:

- die Aufwertung/Umgestaltung des Umgebungsbereichs Frauentorkiosk,
- weitere Bauabschnitte in der Bauhütte (Bereich öffentliches WC, Nutzungen im Erdgeschoß),
- eine Neugestaltung /-ordnung der großflächigen Parkplätze Scheffelplatz und Bechtergarten,
- weitere Straßenumgestaltungen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.
- Die Verwaltung arbeitet derzeit mit dem Büro 365° (Überlingen) an einem alternativen Konzept mit Einzelspielgeräten im Bereich zwischen Frauentor und Gemalter Turm anstelle des bestehenden Spielplatzes in der Schussenstraße.

Im sozialen Bereich werden die o.g. Maßnahmen größtenteils weiter geführt.

Schwerpunkte 2011 im Sanierungsgebiet sind die Herstellung eines Kreisverkehrs Kreuzung Möttelin-/Parkstraße beim Jugendhaus/Kindergarten, um die Verkehrsgeschwindigkeit dort zu reduzieren, sowie die Förderung von privaten Gebäudesanierungen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 + 2:  
Übersichtsplan Sanierungsgebiet Nordstadt - Maßnahmenplan
- Anlage 3: Foto Gartenstraße 25 vor und nach der Sanierung