

Sitzungsvorlage DS 2012/322

Stadtplanungsamt
Peter Klink
(Stand: **01.10.2012**)

Mitwirkung:

Baudezernat

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 11.10.2012

"Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" 2012
Förderantrag Galgenhalde

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend dem o.a. Förderantrag folgende Maßnahmen als erste Schritte einzuleiten:

1. Beauftragung einer städtebaulichen Untersuchung zur Ermittlung von Nachverdichtungspotentialen im Bestand,
2. Einholen von Angeboten für ein Quartiersmanagement,
3. Vorlage eines Aufstellungsbeschlusses für ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung künftiger städtebaulicher Ziele für das Gebiet "Galgenhalde",
4. Durchführung einer Bürgerinformation zu Beginn des Projektes.

1. Ausgangslage

Das Land Baden-Württemberg hat im Mai 2012 das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" ausgeschrieben. Gefördert werden innovative Projekte auf kommunaler Ebene mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme deutlich zurückzuführen und gleichzeitig bestehende Siedlungsflächen aufzuwerten. Ein weiterer Leitgedanke ist das Zusammenwirken mit der Bürgerschaft.

Ravensburg hat sich mit zwei Projekten beworben und für beide Projekte den Zuschlag erhalten. Der Antrag "Galgenhalde" wurde unter dem vollständigen Titel "Galgenhalde - Entwicklung einer Strategie zur Mobilisierung von Flächenpotentialen in Verbindung mit der Schaffung von Anreizen zur energetischen Sanierung von Gemeinschaftseigentum in einem Wohngebiet der 50er Jahre unter Einbeziehung der Bewohnerschaft" gestellt. Eine Beschreibung und die Ziele des Projektes sind Punkt 4 des in Anlage 1 beigefügten Förderantrages zu entnehmen.

Das Wohngebiet Galgenhalde steht exemplarisch für Wohngebiete der 50er und 60er Jahre, die bereits heute, aber auch in den nächsten Jahren aufgrund des demografischen Wandels, der steigenden energetischen Anforderungen und der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Ravensburg einem erhöhten (städte)baulichen Veränderungsdruck ausgesetzt sein werden. Die im Förderantrag genannte Bauanfrage steht beispielhaft für diese Entwicklung. Um derartige Veränderungen in einem geordneten Verfahren und unter Beteiligung der Bürger- und Bewohnerschaft steuern und begleiten zu können, sind zunächst die planerischen und rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

2. Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt sollen anhand einer städtebaulichen Untersuchung die Nachverdichtungspotentiale im Projektgebiet ermittelt werden. Parallel dazu soll ein Quartiersmanagement die Bewohnerschaft, die dort z.T. in Wohnungseigentum lebt, bei diesem Prozess begleiten. Dabei wird es auch darum gehen, Wohnungseigentümergeinschaften zur Modernisierung und energetischen Sanierung ihrer Häuser zu motivieren. Wichtig ist hierbei, dass die künftige städtebauliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen Gemengelage - Wohngebäude im Gesamteigentum einer Baugenossenschaft wie auch Einzeleigentümer von Wohnungen in den übrigen Wohngebäuden - in enger Kooperation aller miteinander erarbeitet wird. Die Ergebnisse sollen dann in einen qualifizierten Bebauungsplan einfließen und dort festgesetzt werden.

Der Bau- und Sparverein (BSV), der etwa 40 % der Flächen im Projektgebiet im Eigentum hält, hat in einem Gespräch sein Kooperationsinteresse an diesem Projekt signalisiert. Der BSV hat in den letzten Jahren bereits einige Gebäude saniert, weitere sollen in den nächsten Jahren folgen und ggf. durch Aufstockungen und Umbauten erweitert werden. Vor diesem Hintergrund erscheint der Einstieg in eine Planung mit Überprüfung der bisherigen und Erarbeitung künftiger städtebaulicher Ziele für das gesamte Quartier der richtige Weg nicht nur für die Stadt Ravensburg, sondern auch für die Eigentümer.

3. Kosten

Gemäß Kostenplan zum Förderantrag (Anlage 1) werden die Kosten für alle Teilleistungen auf etwa 74.500,- Euro geschätzt. Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur hat diese Kosten vollständig anerkannt und fördert das Vorhaben mit einem Zuschuss von 50%, d.h. mit 37.250,- Euro.

Für die Beauftragung der im Beschlussvorschlag genannten Teilleistungen stehen im UA 6102 Bauleitplanung noch Mittel im Ansatz 2012 zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 Förderantrag vom 29.06.2012 mit Anlagen Kostenplan, Lageplan und Luftbild