

Anregungen / Anstöße für junge Familien um in das Stadtzentrum zu ziehen

1. ADHOC – unser gemeinsames Ziel

Wir, die zehn Projektpartner verfolgen mit dem Projekt „ADHOC“ – Adapted Development of Historical Old Towns in Central and Eastern Europe to the Social and Demographic Change

ein gemeinsames Ziel. Es geht uns dabei um

- die modellhafte Entwicklung und Erprobung innovativer Ansätze für eine zukunftsfähige Stadterneuerung unserer historischer Altstädte und die Bewältigung der spezifischen Herausforderung der Bündelung von Nutzungs- und Denkmalpflegeanforderungen unter sich verändernden demographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und damit um
- die konsequente Umsetzung einer nachhaltigen, die historische Altstadt in ihrer Gesamtheit als Standort **von Wohnen**, Dienstleistung und Handel in den Blick nehmenden Stadterneuerung und die resultierenden Anforderungen an die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz und den öffentlichen Raum als Gesamtensemble.

2. Sanierung in Ravensburg - eine lebenswertes Stadt

Die Stadt Ravensburg betreibt seit 1972 konsequent und kontinuierlich Stadtsanierung – Ravensburg wies eines der ersten formellen Sanierungsgebiete bundesweit aus. Für diese wichtige Aufgabe hat die Stadt Ravensburg ein eigenes Amt geschaffen. Die Altstadt war/ist fast flächendeckend als Sanierungsgebiet (aufgeteilt in 4 Gebiete) ausgewiesen. Angrenzend an die Altstadt sind 2 weitere Sanierungsgebiete ausgewiesen; ab 2007 wird ein weiteres Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der Stadtsanierung hat die Stadt Ravensburg bisher

- | | |
|---|----------------|
| ▪ für Modernisierung von Gebäuden, für die Schaffung von Infrastruktur, Zuschüsse an Private ausgegeben | 64,30 Mio. € |
| ▪ Einnahmen über Grundstückserlöse und Ähnliches erwirtschaftet mit | 10,15 Mio. € |
| ▪ vom Bund und Land dazu Zuschussmittel erhalten mit | 38,40 Mio. € |
| ▪ und damit Investitionen initiiert von gerundet | 400,00 Mio. €. |



Project part-financed by the European Union
within the INTERREG IIB CADSES
Neighbourhood program



Stadtsanierung ist ein Investitionsprogramm und sichert dadurch Arbeitsplätze.

Ziel unserer Sanierung war und ist die urbane, lebenswerte Stadt, die aus einer Kombination von Wohnen und Arbeiten und den notwendigen Versorgungseinrichtungen besteht. Es ist wie ein Puzzle, denn eine lebendige Stadt braucht eine Mischung von vielfältigen, verschiedenen Nutzungen auch wenn deren unterschiedlichen Anforderungen an ihre Umgebung zu Konflikten führen können. Monostrukturen führen zu einer Verödung der Innenstädte.

3. Sanierungs- / Entwicklungsziele in Ravensburg

Für unsere Altstadt haben wir im Gesamtentwicklungsplan, der 1990 einmal fortgeschrieben wurde, folgende heute noch gültigen und stimmigen Entwicklungsziele festgeschrieben:

3.1 Wohnen

- Geschosswohnungen im Kerngebiet, Steuerung der baulichen Entwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mit horizontaler Gliederung der Nutzungen. Dabei wurden für geeignete Bereiche festgelegt, dass ab der dem 1. bzw. mindestens ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnen zulässig ist;
- Ausbau von Dachgeschossen
- Hofüberbauungen mit begrünten Dachterrassen
- Stellplätze in Untergeschossen bei Neubauten bzw. unter Innenhöfen
- Allgemeine Wohngebiete in den kleingliedrigen Bereichen der Innenstadt mit Anliegerstraßen und Spielstraßen

3.2 Einzelhandel, Beherbergungs- und Gastgewerbe, Vergnügungsstätten, Geschäfts- / Büro- und Verwaltungsgebäude

- Kaufhäuser in der Altstadt sollen auf die Pole Ober- und Unterstadt beschränkt werden um die dazwischenliegenden Geschäftslagen zu verbessern;
- zwischen diesen Polen soll die Entwicklung und Verbesserung der Büro- und Verwaltungsgebäude stattfinden,
- Erhaltung der Zentralität der Altstadt / Steuerung der Ansiedlung von Verbrauchermärkten und Großkaufhäusern unter dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- Hauptgeschäftslagen mit Fußgängerzonen
- Prüfung von Hofüberbauungen im Erdgeschoss für den Einzelhandel bei Berücksichtigung der Wohnnutzungen,
- Bürgernahe Verwaltungen und Einrichtungen sollen im Stadtzentrum bleiben

3.3 nicht störendes Kleingewerbe

Sicherung von nicht störendem Kleinbetrieben im allgemeinen Wohngebiet und Kerngebiet

3.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Entwicklung von Grünbereichen und Platzgestaltung im Bereich von Kirchen
- Einbindung des städtischen Krankenhauses in die öffentlichen Platz- und Grünbereiche



Project part-financed by the European Union
within the INTERREG IIB CADSES
Neighbourhood program



- Umnutzung des hochwertigen Kulturdenkmals Kornhaus zur modernen Stadtbücherei
- Sicherung des städtischen Kindergartens Hirschgraben und dessen Einbindung in den Grüngürtel sowie Schaffung eines weiteren Kindergartenstandorts
- usw.

3.5 **Lebensraum Straße: - Verkehr, Parken / Stellplätze, Fußgängerzonen –**

- Parkhäuser für Besucher am Rand der Innenstadt bzw. Zufahrt zu innerstädtischer Tiefgaragen am Stadtrand
- Kurzparken für Besucher, Bewirtschaftung der Stellplätze auf Plätzen und Straßen
- Ausweichparkplätze außerhalb der Innenstadt als Tagesdauerparkplätze für Beschäftigte in der Altstadt
- Private Stellplätze möglichst nahe beim Wohnen im Quartier (Innenhofgaragen im UG bzw. unter vereinzelt Neubauten.
- Nachtparkplätze für Anwohner in Kurzparkzonen.
- **Schaffung von Fußgängerbereichen** in den Hauptgeschäftszonen, zum Teil auch als verkehrsberuhigte Zonen.
- **Der öffentliche Personennahverkehr** darf die Innenstadt bevorrechtigt befahren; Kreuzung von Fußgängerbereichen ist möglich.

Die konsequente Umsetzung dieser Entwicklungsziele hat uns bereits 1993 den internationalen Titel „Cities of Vision Award“ der „International Making Cities Livable Conference“, verliehen in Charleston, South Carolina eingebracht. Unser Bestreben ist es auch bei zum Teil geänderten Bedingungen und der anstehenden demographischen Entwicklung immer wieder die Berechtigung für diese Auszeichnung auf das Neue zu bestätigen.

4. **Wohnen in der Altstadt – das heißt (junge) Familien in der Altstadt**

Wohnen in der Altstadt war immer schon ein Thema in der Stadtsanierung Ravensburg. Bei den oben angeführten Sanierungszielen für die Altstadt steht das Wohnen an erster Stelle. Wie wir das bisher umgesetzt haben zeigen wir an einigen Beispielen:

- **Unterstadt Baublock 7**
Entkernung des Innenhofs und Sanierung von Einzelgebäuden zu Familienhäusern mit 1 bis 3 Wohnungen. Mit diesem Baublock haben wir belegt, dass die Sanierung von Gebäuden in der Innenstadt wirtschaftlicher und ökologischer ist als der Neubau von Wohnungen auf der grünen Wiese.
- **Mauerstraße 5 bis 9**
Ersatz von drei nicht mehr sanierungsfähigen, abbruchreifen Gebäuden durch eine Neubebauung mit 14 Sozialmietwohnungen (festgesetzte niedrige Mieten für Familien mit geringem Einkommen) und einer Tiefgarage mit 58 Stellplätzen für Anwohner.
- **Roßbachstraße 17**
Umnutzung eines aufgegebenen Altersheims und Einbau von 60 Eigentumswohnungen und Neubau einer Tiefgarage für Anwohner mit 60 Stellplätzen



Project part-financed by the European Union
within the INTERREG IIB CADSES
Neighbourhood program



- Wohnanlage „Lebensräume für Jung und Alt“ im Gänsbühl
Gemeinsam mit der Stiftung Liebenau wurden
 - ein Bestandsgebäude (früher Nachtclub) saniert – 6 Wohnungen und ein Kindergarten eingebaut
 - zwei neue Gebäude verbunden über eine Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen mit 48 Wohnungen, 2 Begegnungsräumen und einem Café eingebaut.
 Die Wohnungen werden gezielt mit alten Menschen über 60 Jahren und jungen Familien bzw. Alleinerziehenden im ausgeglichenen Verhältnis belegt. Die Stiftung hatte im Weinbergweg, direkt angrenzend an die Altstadt, eine weitere Wohnanlage gebaut.
In beiden Anlagen wird gezielt Gemeinwesenarbeit betrieben. Nachbarschaftshilfe wird gefördert; Kommunikation unter den Bewohnern wird moderiert und die Einbindung der Anlagen in das Umfeld aktiviert. Dazu ist jeweils eine Halbtagskraft eingestellt.
Die „Mehrgenerationenhäuser“ Anlagen haben bereits zwei Preise erhalten; die Anlagen erhalten für ihre Gemeinwesenarbeit in den kommenden fünf Jahren finanzielle und wissenschaftliche Unterstützung vom Bundesministerium für Familie.
Im Rahmen unseres Projekts ADHOC haben wir die Konzeption der Wohnanlagen „Lebensräume für Jung und Alt“ überprüfen lassen. Das Ergebnis der Umfrage haben wir Ihnen heute aufgelegt.

Unsere Altstadt ist zu einem großen **Erlebniskaufhaus** geworden, kann mit einem interessanten kulturellem Angebot aufwarten, bietet eine umfangreiches Dienstleistungsangebot, hat rund 11.000 Arbeitsplätze, trotzdem wurde die **Einwohnerzahl** konstant bei rund 3.000 Einwohnern gehalten.

5. Incentives for young families to move in the city centre

Wohnen in der Stadt ist wichtig für eine lebendige Stadt. Wichtig ist dabei aber auch, dass auch beim Wohnen keine Monostruktur entsteht. Unter der demographischen Entwicklung ist es notwendig für junge Familien Anreize zu schaffen, damit sie in die Altstadt ziehen und auch wohnen bleiben wollen. Wir haben für unser lokales Projekt aus folgenden Gründen dieses Thema ausgewählt:

- Junge Familien mit Kindern sind die Zukunft
Anreize zu schaffen für junge Familien ist keine einseitige Bevorzugung einer Bevölkerungsgruppe, sondern ein sozialer Ausgleich um eine lebendige Stadt zu erhalten. Eine urbane Stadt braucht das Miteinander von Jung und Alt und eine gesunde Durchmischung der verschiedenen Nutzungen
- wir wollen jungen hochqualifizierten Fachkräften für unsere Unternehmen ein attraktives Wohnumfeld bieten
- Die Sanierungserfolge können nur mit einer Stadt in der junge und alte Menschen gemeinsam leben gesichert werden.
- um den Folgen des demographischen Wandels entgegenzuwirken und die Verödung von bestehenden Wohngebieten, insbesondere Innenstädten zu verhindern
- Die Altstadt soll auch für junge Familien mit Kindern als Wohnstandort attraktiv bleiben. Ravensburg soll eine lebendige Stadt mit vielen Attraktionen und guten Angeboten für das Leben in der Stadt (Einkauf, Kultur...) bleiben und nicht zum Museum erstarren.



Project part-financed by the European Union
within the INTERREG IIB CADSES
Neighbourhood program



- Die Ergebnisse können auf alle Städte übertragen werden, die einer Entwicklung von Innen vor Außen den Vorrang geben

6. Wir wollen am Ende des Projektes Antworten , Lösungsansätze für

- das Wohnen von Jung und Alt / Mehrgenerationenwohnen
- Neue Wohnformen / Wohnen auf Zeit
- die Lösung der finanziellen und grundstücksrechtlichen Hürden bei der Beschaffung von Wohnraum für junge Familien in der historischen Altstadt
- die Verbindungen Jung und Alt:
Kinderbetreuung, soziale Verbundenheit, finanzieller Ausgleich
- die Innenstadt als Marktplatz für Wohnen, Handel, Arbeiten und Kultur
- die Vernetzung historische Altstadt, Innenstadt und Vorstädte mit der Landschaft
- die notwendigen Infrastrukturlösungen

7. Erwartete Konflikte

Die verschiedenen Nutzungen bergen wegen ihrer vielfältigen unterschiedlichen Bedürfnisse Konflikte in sich wie zum Beispiel:

- Auto contra Fußgänger / Infrastruktur contra Grün und Freiflächen
 - Fußgängerzonen sind attraktiv,
 - Erreichbarkeit Wohnen und Gewerbe für Privatverkehr - ist aber notwendig
 - Fehlende Bewegungsflächen und Freiflächen als öffentlicher nutzbarer Raum für Kinder in eng bebauter Altstadt
- Konflikte zwischen Wohnen und anderen Innenstadtnutzungen
 - Außenbewirtung der Gaststätten im Sommer
 - Altstadt als Veranstaltungsort für Events
 - Spielhallen und Prostitution.

8. Zusammenfassung

Politisches Eingreifen um Anreize zu schaffen, dass junge Familien in die Altstadt ziehen, ist zum Erreichen einer ausgewogenen Bewohnerstruktur sehr wohl angezeigt. Dabei können auch finanzielle Hilfen angeboten werden, denn entgegen den älteren Bürgern mangelt es jungen Familien meist am notwendigen Kapital - Wohnraum in der Altstadt ist teuer.

Bei unseren Anstrengungen für eine urbane Stadt können und dürfen uns auch die oben kurz angesprochen Konflikte nicht abhalten mit unserer Arbeit und der Unterstützung der politischen Gremien eine vielfältige Durchmischung unserer Altsstädte weiter anzustreben und zu sichern. Denn haben wir keine Konflikte mehr zu diskutieren bzw. zu lösen, haben wir einseitige Monostrukturen und keine lebendige, urbane Stadt mehr – und das - wollen wir doch alle nicht.



Project part-financed by the European Union
within the INTERREG IIB CADSES
Neighbourhood program

