Stadt Ravensburg

Beirat Bürgerschaftliches Engagement
am 14.11.2017

Neubau und Nachverdichtung – Wie werden in einer wachsenden Stadt Ravensburg Sozialräume gestaltet?

Bausteine einer Qualitätssicherung

Stadt Ravensburg

- Förderprogramm für kommunales Wohnflächenmanagement

- Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- aktuelle Bauprojekte / Wettbewerbe

Ausgangslage

Stadt Ravensburg

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat der Stadt Ravensburg Fördermittel in Höhe von rd. 60.000 € für den Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers für Wohnzwecke bewilligt.

Grundlage ist das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"

Am 1. April 2017 haben die Architektin Dipl. Ing. FH Angelika König und Dipl.-Geografin Barbara Gruber ihre Tätigkeit aufgenommen.

Was ist Innenentwicklung

Stadt Ravensburg

Innenentwicklung kann heißen:

- Nutzung bislang brachliegender Flächen im Innenbereich
- (z. B. Baulücken, Gewerbebrachen, leerstehende Althofstellen)
- Bauliche Weiterentwicklung von bestehenden Gebäuden (z. B. Aufstockung, Anbauten)
- Aufwertung von Siedlungsgebieten: Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen, Wegen und Plätzen,

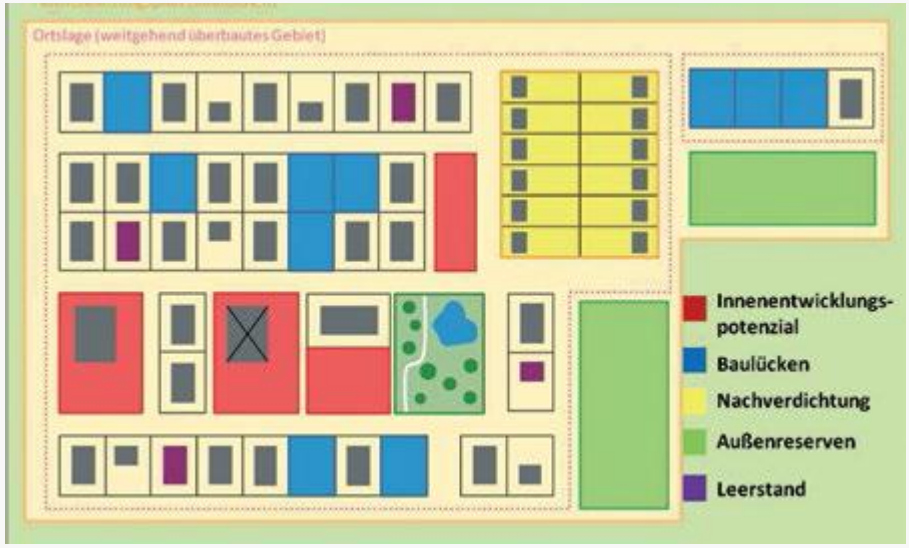
Ziel ist es, die Nutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern und zugleich die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft zu reduzieren.

Flächenmanagement - warum

Stadt Ravensburg

In jeder Gemeinde befinden sich Flächen und Gebäude, die zumindest zum Teil für Bebauung und Umbau genutzt werden könnten. Aufgabe der Flächenmanagerinnen ist es , diese Potentiale zu erfassen und die Stadt bei der Mobilisierung der Flächen für die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen

.



Der Projektablauf

Stadt Ravensburg

Bestandsaufnahme der innerstädtischen Flächenpotentiale

Planerisch fachliche Bewertung und Empfehlung

Politische Diskussion und Prioritätensetzung

Ansprache, Information und Aufklärung der Bevölkerung insbesondere der Grundstücks- und Hauseigentümer

Entwicklung eines städtebaulichen Potentialmodells
⇨ Festlegen von Zielen für maßvolle Nachverdichtung

Beurteilungskriterien

Stadt Ravensburg

Beurteilungskriterien für eine qualitäts- und maßvolle Nachverdichtung

- prägende Dichte, Bau- und Nutzungsstruktur
- städtebauliche Ziele
- Freiraumqualität
- Klima und Umwelt
- Stadtteilfunktion
- Verkehr / ÖPNV-Anbindung
- Infra- und Sozialstruktur
- Baukultur

Vorteile der Innenentwicklung

Stadt Ravensburg

- Erhalt der Frei- und Naturräume am Siedlungsrand
- Belebung und Aufwertung bestehender Quartiere

  ⇨ Stärkung der vorhandenen Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote

  ⇨ Durchmischung und Verjüngung älterer Wohngebiete

  ⇨ Aufwertung des Stadtbildes
- Effiziente Auslastung der technischen und sozialen Infrastrukturen

  ⇨ Einsparung von Erschließungskosten
- Kurze Wege durch zentrale Wohnlage
- Werterhaltung der Immobilie durch Sicherung der Lagequalität

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Stadt Ravensburg

Bausteine des

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- Kommunikation und Kooperation
- Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung
- Soziale Begleitung und Unterstützung
- Bestands- und Neubaulandentwicklung
- Qualitätssicherung

Partner des Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- Bauträger und Wohnungsbauunternehmen
- Stadt Ravensburg
  Stadt Weingarten
- Träger der Wohlfahrtspflege

1. Kommunikation und Kooperation

Regelmäßiger Informationsaustausch

Sensibilisierung für Nachverdichtungsmaßnahmen

Siedlungswerk

DMB MIETER VEREIN Oberschwaben

GSW wohnen • bauen • leben

zfp Südwürttemberg

sonjareischmannstiftung

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

caritas

Betz und Weber BauPartner

Stiftung Liebenau

Stiftung Liebenau

V I A Institut

2. Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung

Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Haushalte und soziale Mischung

Voraussetzung für Bündnis-Fall

- ✓ Wohnbauprojekte, für die mit Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen oder verändert wird
- ✓ mehr als 10 Wohnungen werden hergestellt

Bündnis-Vorgaben

- ✓ Mietobergrenze mind. 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ✓ 20 % der Wohnfläche
- ✓ Zeitraum 15 Jahre
- ✓ Mieterbenennungsrecht für Stadt

Umsetzung per städtebaulichem Vertrag

Umsetzung bei § 34 BauGB-Projekten per Selbstverpflichtung

3. Soziale Begleitung und Unterstützung

Zielgruppenfokussierung und Inklusion

Quartiersmanagement

- ✓ Entwicklungen mit mehr als 50 Wohnungen
- ✓ Angebot über Zeitraum von mindestens 15 Jahre

4. Bestands- und Neubauentwicklung

Qualifizierung von Bestandsquartieren

- ✓ Aktivierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

Siedlungsarrondierung und maßvolle Baulandentwicklung

- ✓ vorrangige Entwicklung von Baulücken und Siedlungsrändern
- ✓ Bekenntnis zum Grundsatzbeschluss bei Neubaugebieten

5. Qualitätssicherung

Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe/Mehrfachbeauftragungen)

- ✓ bei Projekten in besonderen städtebaulichen Situationen
- ✓ bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen

Regelmäßige Evaluierung/Monitoring des Bündnisses

Beispiele – BV Wald Gartenstraße

Stadt Ravensburg

Beispiel – BV Wald Gartenstraße

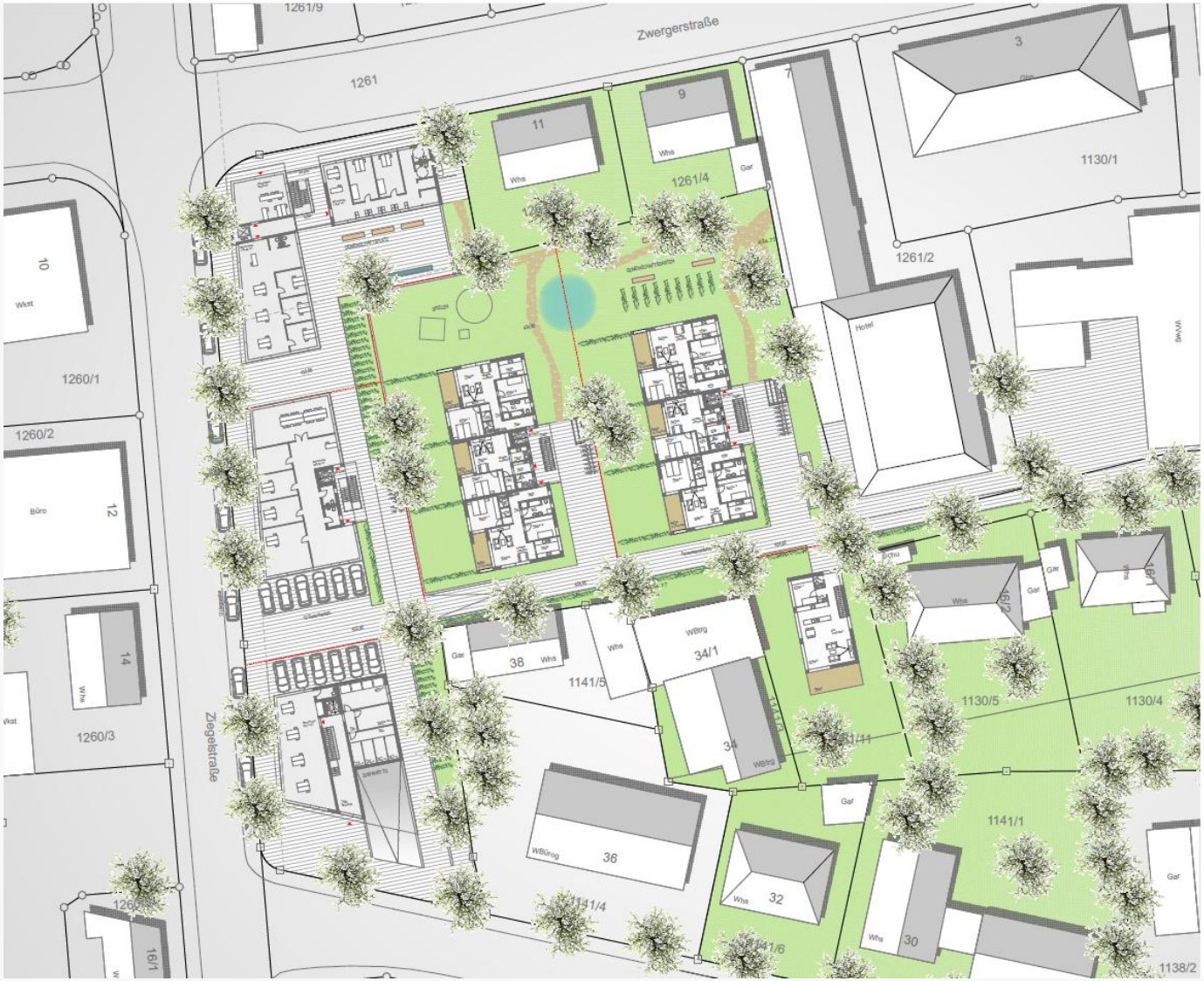
Stadt Ravensburg

Beispiel – ehem. Postareal

Stadt Ravensburg

Beispiel – ehem. Postareal

Stadt Ravensburg



Beispiel – Bezner-Areal

Stadt Ravensburg

Beispiel – Galgenhalde

Stadt Ravensburg

Beispiel – Wangener Straße

Stadt Ravensburg

Beispiel – Rinker-Areal

Stadt Ravensburg