

# Stadtsanierung 1972 bis heute



Einleitung			
Oberbürgermeister Hermann Vogler	<b>Seite 4</b>	Ablauf von Sanierungsverfahren	<b>Seite 12</b>
Oberzentrum Ravensburg	<b>Seite 6</b>	Förderprogramme	<b>Seite 12</b>
Lage im Raum	<b>Seite 6</b>	Vorbereitende Untersuchungen	<b>Seite 12</b>
Stadtgeschichte	<b>Seite 7</b>	Festlegung des Sanierungsgebietes	<b>Seite 12</b>
Städtebauförderung	<b>Seite 8</b>	Durchführung	<b>Seite 12</b>
Ziele der Städtebauförderung	<b>Seite 8</b>	Abrechnung und Aufhebung	
Stärkung der Innenstadt	<b>Seite 8</b>	eines Sanierungsgebietes	<b>Seite 13</b>
Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen	<b>Seite 8</b>	Sozialpläne	<b>Seite 13</b>
Bewahrung der historischen Bausubstanz	<b>Seite 8</b>	Sanierungsbeauftragte	<b>Seite 13</b>
Stärkung des Wohnens	<b>Seite 8</b>	Rechtsmittel	<b>Seite 13</b>
Einsparung von Ressourcen	<b>Seite 9</b>	Ausgleichsbeträge	<b>Seite 14</b>
Kultur stärken	<b>Seite 9</b>	Förderung in der Stadtsanierung	<b>Seite 15</b>
Soziale Gerechtigkeit	<b>Seite 9</b>	Aufgaben der Stadt	<b>Seite 15</b>
Aufwertung des öffentlichen Raumes	<b>Seite 9</b>	Förderung von privaten Investitionen	<b>Seite 15</b>
Verkehr	<b>Seite 9</b>	Erhöhte Steuerabschreibungen	<b>Seite 16</b>
Vorteile der Stadtsanierung	<b>Seite 10</b>	§ 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)	<b>Seite 16</b>
Verfahren	<b>Seite 10</b>	§ 10 f EStG	<b>Seite 16</b>
Umfassendes Verfahren	<b>Seite 10</b>	§ 11 a EStG	<b>Seite 16</b>
Vereinfachtes Verfahren	<b>Seite 11</b>	Voraussetzungen für die erhöhten	
		Steuerabschreibungen	<b>Seite 16</b>



Satzungen und sonstige Rechtsvorschriften	<b>Seite 17</b>	Wohnen in der Altstadt	<b>Seite 32</b>
Stadtbildsatzung, Erhaltungssatzung	<b>Seite 17</b>	Roßbachstraße 17	<b>Seite 32</b>
Denkmalschutz	<b>Seite 17</b>	Mauerstraße 5 - 9	<b>Seite 33</b>
Sanierungsgebiete in Ravensburg	<b>Seite 18</b>	Wohnen Jung+Alt	
Gänsbühl	<b>Seite 18</b>	(Gänsbühl, Stiftung Liebenau)	<b>Seite 33</b>
Nordwestliche Unterstadt	<b>Seite 19</b>	Untere Breite Straße	<b>Seite 33</b>
Oberstadt	<b>Seite 20</b>	Mauerstraße 19/20	<b>Seite 33</b>
Südwestliche Unterstadt	<b>Seite 21</b>	Stadtgestaltung	<b>Seite 34</b>
Bahnstadt	<b>Seite 22</b>	Straßen, Plätze	<b>Seite 34</b>
Östliche Vorstadt	<b>Seite 23</b>	Fußgängerzone Marienplatz	<b>Seite 34</b>
Veitsburg	<b>Seite 24</b>	Kirchstraße	<b>Seite 36</b>
Nordstadt	<b>Seite 25</b>	Obere Breite Straße	<b>Seite 36</b>
Weißenau 2010	<b>Seite 26</b>	Marktstraße	<b>Seite 36</b>
Neue Sanierungsgebiete?	<b>Seite 27</b>	Roßbachstraße	<b>Seite 37</b>
Ausblick	<b>Seite 27</b>	Gespinstmarkt	<b>Seite 37</b>
Maßnahmen in der Stadtsanierung	<b>Seite 28</b>	Stellplätze in und um die Altstadt	<b>Seite 38</b>
MuseumHumpis-Quartier	<b>Seite 28</b>	Marienplatztiefgarage	<b>Seite 38</b>
Spielemuseum Ravensburger AG	<b>Seite 29</b>	Stellplatzbilanz	<b>Seite 38</b>
Neuordnung Burgstraße / Kunstmuseum	<b>Seite 29</b>	Sanierung Ravensburg in Zahlen	<b>Seite 39</b>
Heilig-Geist-Spital	<b>Seite 30</b>	Ansprechpartner	<b>Seite 41</b>
Kindergarten Herrenstraße 41	<b>Seite 31</b>		



## **Stadterneuerung und Stadtsanierung – eine Ravensburger Erfolgsgeschichte**

Vor 22 Jahren haben sich in Ravensburg Gemeinderat, Wirtschaft und Verwaltung auf den „Ravensburger Weg“ verständigt – darauf, dass die Altstadt und die Innenstadt als lebendige Mitte der Stadt für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur, für Dienstleistungen und Stadterlebnis weiter entwickelt werden. Der Impuls dazu kam auch aus der Stadtsanierung, die seit Anfang der 1970er Jahre in Gang gekommen war und wo die ersten Ergebnisse sichtbar wurden.

Die Beteiligten waren sich einig, dass Denkmalpflege nicht „unser Feind“ ist, sondern die Voraussetzung für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung einer Altstadt und Innenstadt wie Ravensburg. Und dass denkmalgerechte Stadtsanierung und Stadterneuerung, lebendige Plätze und eine nachhaltige Verkehrsplanung in einer Stadt der kurzen Wege als Standortvorteil unschlagbar sind. Die Altstadt als spannende Mischung im Alltag und mit der Atmosphäre an Festen macht neugierig und strahlt weit in die Region hinaus.

So war es nur konsequent, die Stadtsanierung und Stadterneuerung seit Ende der 1990er Jahre in die benachbarten Quartiere der Innenstadt auszudehnen. Mit der Sanierung „Bahnhofsstadt“ wird der Bahnhof wieder aus dem grauen Hinterhof zur Stadtmitte herangeholt. Zusammen mit dem Busbahnhof und Park + Ride ist hier der zentrale Umsteigepunkt der Region. In den Sanierungsgebieten „Nordstadt“ und „Östliche Vorstadt“ wird das große Interesse der Bürger am Wohnen in der Innenstadt spürbar. Und mit dem Sanierungsprojekt „Weißenau“ eröffnet sich die Chance, das Kulturdenkmal Kloster Weißenau abschnittsweise wieder zur ursprünglichen Schönheit der Gebäude und der Parkanlagen zurückzuführen.

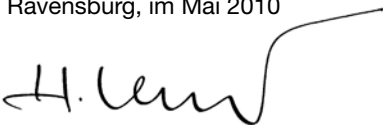
Unsere Stadterneuerung in Ravensburg hat Bürgerinnen und Bürger, die Freude an ihren Häusern haben und gerne in der Altstadt und Innenstadt wohnen. Und Eigentümer und Geschäftsinhaber, die ihren wirtschaftlichen Vorteil erkennen. Sie investieren ein Vielfaches von dem, was an Fördermitteln nach Ravensburg fließt. Und sie können sich darauf verlassen, dass ihre Investitionen in der Innenstadt nicht durch Einkaufszentren auf der Grünen Wiese in Frage gestellt werden. Seit über 20 Jahren erteilt die Stadt dazu keine Genehmigungen.

Aber ohne die Impulse aus den Förderprogrammen von Bund und Land sowie ohne die entschlossene Unterstützung des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landes Baden-Württemberg wäre die Stadtsanierung Ravensburg nicht am heutigen Stand angekommen. Der Gemeinderat hat diese Chance für Ravensburg erkannt und von Anfang an erhebliche eigene Finanzmittel der Stadt bereitgestellt.

„Der Ravensburger Weg“ ist immer wieder ein kreatives Ringen aller Beteiligten um die nachhaltige Stadtentwicklung „drinnen vor draußen“. Etwa im Bürgerforum Altstadt, im Altstadtbeirat, aber auch mit dem Einsatz der Architekten, Ingenieure und Planer. Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung haben die Stadtsanierung zu ihrer Sache gemacht und beharrlich und engagiert Programme und Projekte erfolgreich vorangebracht. Und die Nachbarn ertragen geduldig die nächste Baustelle, denn sie wissen, es kommt auch ihnen zugute.

Gemeinderat und Verwaltung freuen sich, Ihnen mit dieser Broschüre die Sanierung und Erneuerung der Altstadt und der Innenstadt näher zu bringen und Lust auf Stadterlebnis und nachhaltige Stadtentwicklung zu machen.

Ravensburg, im Mai 2010



Hermann Vogler  
Oberbürgermeister

# Ravensburg ist Oberzentrum



## Lage im Raum

Ravensburg liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben und bildet zusammen mit den Städten Weingarten und Friedrichshafen ein Oberzentrum mit einem Einzugsbereich von über 500.000 Menschen. Ravensburg hat etwa 49.500 Einwohner und ist Kreisstadt des Landkreises Ravensburg. Über die Grenze des Landkreises hinaus gibt es enge Verflechtungen vor allem in Richtung Ulm und Friedrichshafen, aber auch in den bayerischen Raum.

Mit rund 50 Bildungseinrichtungen ist Ravensburg zentrale Schul- und Hochschulstadt im oberschwäbischen Raum. Als Hochschulstandort bietet Ravensburg zusammen mit Weingarten vielfältige Studienmöglichkeiten, etwa an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (früher Berufsakademie), der Pädagogischen Hochschule Weingarten, der Hochschule Ravensburg-Weingarten oder an der Schule für Gestaltung.

Die Stadt Ravensburg hat mit den Ortschaften Eschach, Schmalegg und Taldorf eine Gesamtfläche von rund 92 Quadratkilometer.

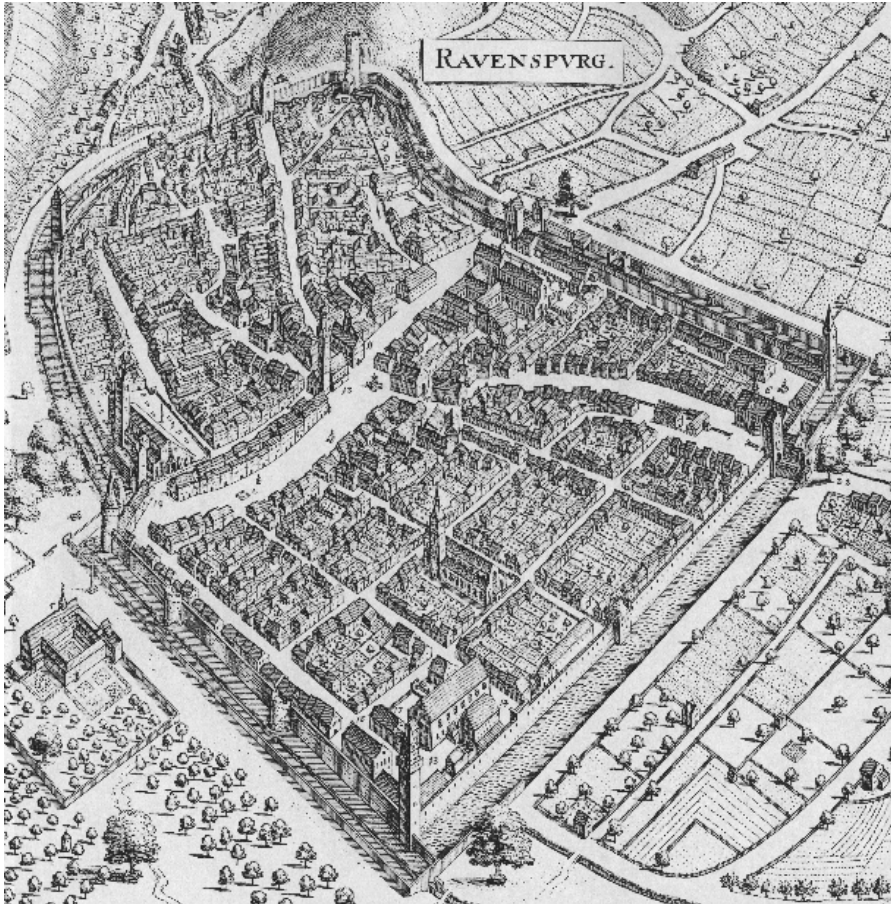
Die Funktion Ravensburgs als Oberzentrum ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ([www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)) beziehungsweise im Regionalplan Boden-

see-Oberschwaben festgeschrieben (vgl. Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben; zu finden unter [www.bodensee-oberschwaben.de](http://www.bodensee-oberschwaben.de)).

Der Regionalplan führt hierzu aus: „Das im Landesentwicklungsplan ausgewiesene Oberzentrum Ravensburg/Weingarten ist so auszubauen, dass es als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von ausreichender Leistungsfähigkeit in der Region Bodensee-Oberschwaben steigende Bedeutung gewinnt. Die Hochschuleinrichtungen und das Krankenhaus der Zentralversorgung sollen ausgebaut werden; die Ansiedlung zentraler und regionaler Landeseinrichtungen ist anzustreben.“

Die Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden im Mittleren Schussental soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Oberzentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen. Darüber hinaus soll die Zusammenarbeit von Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen im Infrastrukturbereich verstärkt werden.“

# Stadtgeschichte



## Verkehrsanbindung:

Ravensburg liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 30, B 32 und B 33. Die wichtigste Verbindung stellt dabei die Bundesstraße B 30 dar, die Ravensburg in Richtung Norden nach Ulm und in Richtung Süden nach Friedrichshafen anbindet. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich circa 20 Kilometer entfernt bei Wangen im Allgäu (Autobahn A 96).

Durch die Stadt verläuft die Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen. Auf dieser Strecke verkehren neben den Zügen der Deutschen Bahn AG auch Züge der Bodensee-Obenschwaben-Bahn (BOB). Die Züge fahren in einem 20-Minuten-Takt sowohl in Richtung Friedrichshafen als auch in Richtung Ulm. Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich im 20 Kilometer entfernt gelegenen Friedrichshafen.

## Zur Stadtgeschichte

Ravensburg entstand zu Füßen einer 1088 erstmals erwähnten welfischen Herzogsburg, der heutigen Veitsburg. Hier gründeten die Welfen am Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege einen Marktflücken, der schon im 12. Jahrhundert das Stadtrecht erhielt.

Nach dem Verkauf an die Stauer 1191 entwickelte sich Ravensburg zur bedeutendsten Stadt zwischen Donau und Bodensee. Der 1276 erlangte Rang einer Reichsstadt brachte eigene Gerichtsbarkeit und Verwaltung sowie Münz-, Markt- und Zollrechte. In den folgenden 250 Jahren erlebte Ravensburg die Blüte seiner geschichtlichen Entwicklung. Für die rasch wachsende Bevölkerung musste die Stadt mehrmals erweitert werden. Aus dem 14. und 15. Jahrhundert stammen auch die meisten markanten Gebäude, die noch heute das Stadtbild von Ravensburg prägen.

Diesen Aufschwung hatte die Reichsstadt in erster Linie der erfolgreichen Tätigkeit ihrer Kaufleute und Handwerker zu verdanken. Ravensburg war seit dem 14. Jahrhundert die führende Fernhandelsstadt im Bodenseeraum. Die Große Ravensburger Handelsgesellschaft entwickelte sich zur

größten privaten deutschen Handelsgesellschaft des 15. Jahrhunderts. Die einheimischen Erzeugnisse, vor allem oberschwäbische Leinwand, wurden in ganz Europa abgesetzt. Bis nach Italien, Spanien, Frankreich, Holland, Belgien, Polen und Ungarn wurde Handel betrieben. Als wirtschaftliche Faktoren hinzu kamen Papierherstellung, Lederverarbeitung und Weinbau.

1802 verlor Ravensburg seine reichsstädtische Selbständigkeit und wurde bayerisch. 1810 kam es zum Königreich Württemberg und wurde Sitz eines Oberamtes. Etwa 1835 begann das Industriezeitalter mit den Schwerpunkten Textilherstellung und Maschinenbau. Der Bau der Eisenbahnlinie 1847 nach Friedrichshafen und wenig später nach Ulm brachte der Stadt einen neuen Aufschwung: um 1900 lebten 13.000 Menschen, vor dem Zweiten Weltkrieg 22.000 Menschen in Ravensburg. Da keine Rüstungsindustrie ansässig war, wurde die Stadt von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont.

In den Jahren 1971 bis 1974 erfolgte die Eingliederung der Nachbargemeinden Adelsreute, Eschach, Schmalegg und Taldorf. Ravensburg wurde Oberzentrum für die Region.

# Städtebauförderung und -erneuerung



## Städtebauförderung

Die Städtebauförderung und städtebauliche Erneuerung unterstützt die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, die Revitalisierung der Zentren und Nebenzentren, die Verbesserung des Wohnumfeldes und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den ausgewiesenen Gebieten. Städtebauförderungsprogramme haben eine sozial, kulturell, ökologisch, ökonomisch und politisch positive Wirkung.

Ziel der Städtebauförderung war und ist es, den Bedeutungsverlust der Innenstädte in ihrer Funktion als soziale, wirtschaftliche, kulturelle und politische Mitte der jeweiligen Region aufzuhalten. Durch Vielfalt und Funktionsmischung sollen sie Orte der Begegnung und Identifikation bleiben, so dass Stadtleben zum Stadterlebnis wird. Statt Einkaufen in Ladenzentren auf der grünen Wiese sollen diese Aktivitäten sich in den Zentren entwickeln können. Durch den Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Innen- /Altstadt kommt der Städtebauförderung eine hohe ökologische Bedeutung zu.

Erreicht wird dieses Ziel durch die Programme der Städtebauförderung, getragen durch Finanzhilfen des Bundes und der Länder in Form von Bund-/Länderprogrammen beziehungsweise reinen Länderprogrammen sowie den Eigenmitteln der Gemeinden. Durch diese Sanierungsmittel werden umfangreiche Investitionen der privaten und gewerblichen Bauherren angeregt. Mit einem Euro aus den Programmen werden in der Regel zusätzliche private Investitionen in Höhe von mindestens fünf Euro bewirkt. Die ökonomische Bedeutung der Programme – vor allem auch um Investitionen anzuregen – ist sehr hoch.

## Ziele der Städtebauförderung

### Stärkung der Innenstadt

In der Stadtsanierung hat sich die Stärkung der Innenstadt zu einer zentralen Aufgabe der Städtebauförderung herauskristallisiert. Die Innenstädte müssen aus wirtschaftlichen und ökologischen Erwägungen als zentrale Orte des Han-

dels, der Dienstleistung, der Bildung, des Wohnens und der Arbeit erhalten und nachhaltig gestärkt werden.

### Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen

Durch die Stärkung der Innenstadt werden dort Arbeitsplätze gesichert und dauerhaft erhalten. Darüber hinaus bewirken die enormen baulichen Investitionen, die im Bestand geleistet werden, einen dauerhaften Beschäftigungseffekt für die Bauwirtschaft. Weil gerade die Sanierung von Gebäuden in der Regel nicht von großen Generalunternehmern geleistet werden kann, profitieren hiervon in besonderem Maße der örtliche Mittelstand und das traditionelle Handwerk. Die Städtebauförderung leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Bewahrung traditioneller Handwerkstechniken und des vielfältigen kulturellen Erbes.

Viele Untersuchungen belegen, dass jeder öffentliche Euro, der im Rahmen der Städtebauförderung investiert wird, das Mehrfache an privaten Mitteln zusätzlich auslöst. Damit ist die Städtebauförderung von allen bestehenden staatlichen Investitionsprogrammen das Programm, welches den größten wirtschaftlichen Folge- und den größten Beschäftigungseffekt auslöst. Es ist das beste und langfristige Konjunkturprogramm, das sich durch die erwirtschafteten Steuererlöse weitgehend selber trägt.

### Bewahrung der historischen Bausubstanz

Ein weiteres Ziel der Stadtsanierung sind die Bewahrung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, insbesondere in Altstadtbereichen. Erst durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Steuerabschreibungsmöglichkeiten besteht häufig eine realistische wirtschaftliche Perspektive zur sinnvollen Nutzung und damit zur dauerhaften Erhaltung historischer Gebäude.

### Stärkung des Wohnens

Die Innenstadt soll nicht nur als Ort des Handels und der Dienstleistung lebendig erhalten werden, auch das Wohnen dort soll gestärkt werden. Wohnen in zentraler Lage reduziert das Verkehrsaufkommen, stärkt die örtliche Kaufkraft





sowie die soziale Sicherheit und dämmt die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Stadtrand ein. Durch die Aufrechterhaltung einer gleichbleibend hohen Wohnbevölkerung in der Innenstadt wird sichergestellt, dass die zahlreichen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gut ausgelastet werden und möglichst keine Leerstände entstehen.

#### **Einsparung von Ressourcen**

Die Innenentwicklung der Stadt leistet einen wertvollen Beitrag zur Eindämmung des Landverbrauchs. Jede Nutzung, die in einem bestehenden Gebäude in der Stadt realisiert wird, erspart nicht nur die Neuausweisung und Neuversiegelung von Bauland, sondern auch die Erschließungskosten, die für neue Baugebiete aufzubringen sind. Durch die fortdauernde Nutzung historischer Gebäude wird darüber hinaus die Neuproduktion von Baustoffen reduziert und ein Beitrag zur Energieeinsparung geliefert.

#### **Kultur stärken**

Die zentralen kulturellen Einrichtungen (zum Beispiel das Museum Humpis-Quartier, die Veitsburg oder das geplante Kunstmuseum) stärken die Bedeutung und die Identität der historischen Innenstadt. Stadtsanierung liefert auch einen wertvollen Beitrag zur Baukultur. Neben dem Erhalt der historischen Gebäude werden für Neubauvorhaben häufig Architekten-Wettbewerbe durchgeführt, um qualitätsvolle, zeitgenössische Lösungen zu finden. Die Integration neuer Nutzungen in vorhandener Bausubstanz erfordert oft zeitgenössische Zufügungen, so dass im Zusammenwirken von Alt und Neu besonders spannungsreiche Architekturqualitäten wirksam werden.

#### **Soziale Gerechtigkeit**

Unsere Gesellschaft tendiert dazu, vorrangig aktiven und mobilen Menschen zwischen 18 und 55 Jahren die gesellschaftliche Teilhabe im Sinne von Kommunikation, Konsum, Kultur und Erlebnis zu ermöglichen. Durch die nachhaltige Stärkung der Innenstadt mit ihrer ausgewogenen Sozialstruktur wird die Nutzung der Stadt für alle Bevölkerungs-

und Altersklassen möglich und eine ausgewogene Durchmischung erreicht. Junge Menschen ohne Führerschein und Menschen mit eingeschränktem Bewegungsspielraum bietet sich der Lebensraum mit der richtigen Infrastruktur, um weitestgehend selbstbestimmt einer Vielzahl von Aktivitäten nachgehen zu können.

#### **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

Ein erheblicher Teil der Stadtsanierung widmet sich der Gestaltung des öffentlichen Raumes und dessen Aufwertung. Auf diese Weise werden wertvolle Stadtstrukturen und Ortsbilder erhalten und weiterentwickelt.

#### **Verkehr**

Zwischen den verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Handel oder Tourismus bestehen unterschiedliche Ansprüche und Wünsche an die Führung der Verkehrsflüsse. Während beispielsweise Anwohner oder Fußgänger in der Regel eine möglichst fahrzeugfreie Innenstadt bevorzugen, wird bei Gewerbe und Handel häufig die Notwendigkeit der möglichst optimalen Erreichbarkeit für Lieferverkehr und Kunden in den Vordergrund gestellt. Ziel eines Innenstadtkonzeptes muss daher immer sein, die verschiedenen Ansprüche, die an die Innenstadt gestellt werden, in einer solch ausgewogenen Balance zu halten, dass davon alle Beteiligten möglichst profitieren. All diese verschiedenen Nutzungen werden durch Verkehr miteinander verbunden. Ohne Verkehr gibt es letztlich kein Leben in der Stadt. Daher sind auch eine Ordnung und Optimierung der Verkehrswege/-flüsse Thema der Stadtsanierung und jedes Innenstadtkonzeptes. Die Bündelung vielfältiger Funktionen wie Handel und Kultur auf engstem Raum sichert möglichst kurze Wege. Die Benutzung des Kraftfahrzeuges kann dadurch im Binnenverkehr verhältnismäßig reduziert werden. Damit leistet die Stadtsanierung Beiträge zur Entlastung historischer Innenstadtbereiche vom Kraftfahrzeugverkehr, beispielsweise auch durch Schaffung von Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigten Bereichen. Sie ist somit das Kernstück einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

# Vorteile der Stadtsanierung



Stadtsanierung bietet nicht nur Vorteile für die Allgemeinheit, sondern auch konkrete Vorteile für die einzelnen Grundstückseigentümer:

- Erhöhte steuerliche Abschreibungen nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes.
- Zuschüsse aus den Städtebauförderungsmitteln.
- Befreiung von Auslagen und Abgaben. Beispielsweise werden in Sanierungsgebieten, die im „Umfassenden Verfahren“ (siehe rechte Spalte) laufen, keine Erschließungsbeiträge erhoben.
- Grundstücke in Sanierungsgebieten erfahren durch die Gesamtwirkung aller Maßnahmen meist eine spürbare Wertsteigerung.

## Diese Vorteile bedeuten allerdings auch Pflichten

Zum einen besteht eine umfassende Auskunftspflicht für Eigentümer, Mieter oder Pächter (§ 138 BauGB). Zum anderen hat der Gesetzgeber festgeschrieben, dass die sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwertes beim „Umfassenden Verfahren“ in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen sind.

Weiter sind Bauvorhaben, Abbrüche, Nutzungsänderungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Veräußerungen, Grundbucheintragungen, Teilungen, Baulasten usw. zur sanierungsrechtlichen Genehmigung bei der Sanierungsbehörde vorzulegen.

## Verfahren

### Umfassendes Verfahren

Mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes nach dem Umfassenden Verfahren treten räumlich und zeitlich begrenzte Sonderbestimmungen in Kraft:

- Für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet wird im Grundbuch ein „Sanierungsvermerk“ eingetragen. Alle betroffenen Grundeigentümer erhalten durch eine Mitteilung des Grundbuchamtes Kenntnis von dieser Eintragung.
- Der Gemeinde steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.
- Es besteht eine Genehmigungspflicht für alle baulichen Vorhaben (Neubau und Modernisierung), für den Abbruch von Gebäuden, für Grundstücksteilungen, für Grundstücksverkäufe beziehungsweise die Änderung von Erbbaurechten, für langfristige (Laufzeit mehr als ein Jahr) Mietverträge oder andere Vereinbarungen zur Nutzung von Grundstücken, Gebäuden oder Wohnungen (umfassender Genehmigungsvorbehalt). Die Gemeinde kann einem Bauherren beziehungsweise Eigentümer solche Genehmigungen versagen, wenn die Maßnahme die Durchführung der Sanierung erschwert oder den Zielen der Sanierung widerspricht. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder bedingt erteilt werden. Sie kann ferner vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn dadurch die Gründe für eine Genehmigungsversagung ausgeräumt werden können.



- Spätestens nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens werden vom Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge (siehe Seite 14) erhoben.
- Beim Kauf von Grundstücken durch die Gemeinde sowie bei Entschädigungsleistungen bei einer Enteignung darf die sanierungsbedingte Grundstückswerterhöhung nicht berücksichtigt werden. Nur die vom Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkten Werterhöhungen werden angerechnet.
- Die Genehmigung eines Grundstücksverkaufs kann die Gemeinde versagen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstückes unter Ausklammerung der sanierungsbedingten Wertsteigerung überschreitet.

### Vereinfachtes Verfahren

Wenn keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erwartet werden, kann eine Sanierungsmaßnahme auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Genehmigungspflicht für alle baulichen Vorhaben, für den Abbruch von Gebäuden, Grundstücksteilungen, Grundstückskäufe, die Änderung von Erbbaurechten, Belastungen, Mietverträge usw. (umfassender Genehmigungsvorbehalt) kann im vereinfachten Verfahren von der Gemeinde ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht zur Anwendung. Dafür werden jedoch bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen die betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen gemäß Baugesetzbuch beziehungsweise Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz herangezogen.

Kein Erschließungsbeitrag ist zu zahlen, wenn historische Straßen umgestaltet werden.



# Ablauf von Sanierungsverfahren



## Förderprogramme

Bund und Land fördern die städtebauliche Erneuerung mit verschiedenen Förderprogrammen. Wenn eine Kommune in einem Gebiet städtebauliche Missstände feststellt, kann sie das Gebiet zur Förderung für ein Programm anmelden. Nach Zusage der Fördermittel kann mit den Erneuerungsmaßnahmen begonnen werden.

Bei den städtebaulichen Förderprogrammen decken diese Finanzhilfen einen Teil des bewilligten Förderrahmens ab. Die Stadt hat ergänzend die fehlenden Finanzmittel zur Erreichung des gesamten Förderrahmens einzusetzen. Der städtische Eigenanteil beträgt zurzeit in Baden-Württemberg 40%. Diese Förderquote kann allerdings je nach Förderprogramm und Jahr der Programmaufnahme variieren. Der städtische Finanzbedarf kann ansteigen, wenn die nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten ansteigen und die Fördermittelgeber den Förderrahmen nicht oder nur unzureichend erhöhen.

Auch für bereits festgelegte Sanierungsgebiete ist jährlich ein Fortsetzungsantrag mit Sachstandsbericht oder bei Bedarf ein Erweiterungs- oder Aufstockungsantrag zu stellen.

## Vorbereitende Untersuchungen

Vor einer Sanierung müssen nach § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Sanierung zu gewinnen. Diese Untersuchungen liefern die Beurteilungsgrundlagen über die baulichen, funktionalen, sozialen, strukturellen, kulturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet. Bewohner, Haus- und Grundstückseigentümer sowie Gewerbetreibende werden befragt, auch um die Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Sanierung zu ermitteln (§ 137 BauGB). Die Träger öffentlicher Aufgaben werden zu ihrer Einschätzung der Sanierung angehört (§ 139 BauGB).

Mit den vorbereitenden Untersuchungen eines Gebietes wird der Finanzbedarf für dessen Sanierung festgestellt. Die Kosten, die nicht durch Einnahmen beispielsweise aus Grundstückserlösen gedeckt werden können, werden als Förderbedarf für die Sanierung festgehalten. Dieser Förderrahmen umfasst den staatlichen Förderanteil (Bundes- und/oder Landesmittel) und den von der Gemeinde zu tragenden Anteil. Der Untersuchungsbericht, der dem Gemeinderat vorge-

legt wird, enthält Feststellungen über den baulichen Zustand und das Ausmaß der städtebaulichen Missstände, Vorschläge zu Sanierungszielen und Sanierungsmaßnahmen, die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Aufstellung eines Zeitplanes für die Durchführung der Sanierung, eine Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie eine Empfehlung über die Art des zu wählenden Sanierungsverfahrens.

## Festlegung des Sanierungsgebietes

Mit der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet förmlich abgegrenzt. Die Satzung legt auch die Art des Verfahrens (Umfassendes oder vereinfachtes Verfahren, vgl. Seite 10 und 11) fest. Bei der Abgrenzung wird berücksichtigt, wie weit der bewilligte Förderrahmen für die notwendigen Maßnahmen reicht. Mit Blick auf die vorhandenen Mittel kann es notwendig sein, zunächst ein kleineres Gebiet abzugrenzen, das erweitert wird, sobald zusätzliche Mittel bereitgestellt werden können. Die Sanierungssatzung wird vom Gemeinderat beschlossen.

## Durchführung

Wenn die Sanierungssatzung nach ihrer Veröffentlichung rechtsverbindlich ist, kann die Umsetzung beginnen. Die einzelnen Vorhaben der Gesamtmaßnahme werden entsprechend der festgelegten Ziele angegangen. Die Durchführung umfasst Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Ordnungsmaßnahmen dienen häufig der Vorbereitung eines Grundstücks für die Neubebauung. Dazu gehören der Abbruch alter Bausubstanz, die Herstellung neuer beziehungsweise die Anpassung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Grundstückszufahrten und auch notwendige Umzüge von Bewohnern oder Betrieben. In einem Sanierungsgebiet können diese Maßnahmen gefördert werden, wenn das Neubauvorhaben den Sanierungszielen dient. Ordnungsmaßnahmen sind auch die Einrichtung oder Sanierung von Spiel- und Freiflächen sowie die Neuanlage oder Umgestaltung von Verkehrsflächen.

Private Baumaßnahmen – wie die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden oder auch die Errichtung von Neubauten – werden grundsätzlich von den jeweiligen Eigentümern durchgeführt. Zuständig für die Koordinierung der Durchführung sowie für die Beratung der Betroffenen, insbesondere der sanierungs- und bauwilligen Eigentümer,



ist das Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung. Das Baugesetzbuch gibt den Städten und Gemeinden verschiedene Möglichkeiten, die Sanierung zu steuern und deren Erfolg zu sichern, wie zum Beispiel:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen einschließlich deren „Auskunftspflicht“,
- Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange, einschließlich deren „Unterstützungs- und Unterrichtungspflicht“,
- Einsatz von Sanierungsträgern oder anderen Beauftragten zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung,
- Festsetzung eines Sanierungskonzeptes durch rechtsverbindliche Bebauungspläne,
- Absicherung der Erhaltung von baulichen Anlagen oder der Eigenart des Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung (zum Beispiel Erhaltungssatzung, vgl. Seite 16),
- Erlass städtebaulicher Gebote (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Abbruchgebot), wenn Eigentümer trotz eingehender Beratung zu Sanierungsmaßnahmen nicht bereit sind,
- Inanspruchnahme des gesetzlichen Vorkaufsrechtes beim Kauf von Grundstücken, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen,
- angeordnete Bodenordnungen wie die Umlegung oder die Enteignung von Grundstücken in bestimmten Fällen,
- Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen zur Verwirklichung der Ziele der Sanierung, verbunden mit einer angemessenen Entschädigung beziehungsweise einem Angebot von Ersatzwohnraum.

#### Abrechnung und Aufhebung eines Sanierungsgebietes

Ist die Sanierung innerhalb eines Sanierungsgebietes abgeschlossen, wird das Sanierungsgebiet durch Beschluss des Gemeinderates aufgehoben. Mit dem Land sind sämtliche Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes abschließend abzurechnen. Wurde die Sanierung im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, ist das Verfahren mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses beendet. Wurde die Sanierung im „Umfassenden Verfahren“ durchgeführt, müssen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge) per Bescheid erhoben werden, wenn sie nicht vorzeitig abgelöst wurden.

#### Sozialpläne

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Belange der betroffenen Bewohner und der Betriebe zu berücksichtigen. Es sind Sozialpläne aufzustellen, die das Erreichen der Sanierungsziele für die Beteiligten verträglich machen (vgl. § 180 BauGB). Es hat sich ausgezahlt, dass in der Sanierung der Stadt Ravensburg viele Ersatzwohnungen geschaffen und insbesondere für ältere Mieter individuelle Lösungen gesucht wurden.

#### Sanierungsbeauftragte

Nach §§ 157 ff BauGB können Städte und Gemeinden Sanierungsträger beauftragen. Die Stadt Ravensburg hat bei den Gebieten in der Innenstadt zur Betreuung der Sanierungsmaßnahmen zwei Sanierungsbeauftragte eingeschaltet. Sie sind die neutrale Schnittstelle zwischen Bürger und Verwaltung.

Dieser Weg, mit örtlichen Sanierungsbeauftragten zu arbeiten, hat sich bewährt. Sie haben als Ansprechpartner vor Ort ein umfassendes Vertrauensverhältnis aufbauen können.

#### Rechtsmittel

Ist ein Betroffener mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nicht einverstanden, kann er die Sanierungssatzung im Wege der „Normenkontrolle“ beim zuständigen Verwaltungsgericht auf etwaige Verfahrensmängel oder materielle Fehler hin überprüfen lassen.

Im Sanierungsverfahren kann der Betroffene jede einzelne Genehmigung beziehungsweise die Ablehnung einer Genehmigung überprüfen lassen. Hierzu ist Widerspruch bei der Dienststelle einzulegen, welche die Genehmigung erteilt oder abgelehnt hat. Kann diesem nicht abgeholfen werden, entscheidet das Regierungspräsidium als Widerspruchsbehörde. Sollte dieses ebenfalls den Anliegen eines Widerspruchsführers nicht folgen können, steht schließlich der Klageweg beim Verwaltungsgericht offen.

Regelmäßig empfehlen sich jedoch vorab klärende Gespräche mit dem Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung. Bisher musste noch kein Betroffener den Rechtsweg ausschöpfen.

# Ausgleichsbeträge



In Sanierungsgebieten nach dem „Umfassenden Verfahren“ sind gemäß § 154 Baugesetzbuch Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben. Kommt es infolge der Sanierung zu einer sanierungsbedingten Werterhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes, so hat der Eigentümer spätestens nach Beendigung der Sanierung in Form des Ausgleichsbetrags die Wertsteigerung abzuführen. Im Gegenzug können von den Grundstückseigentümern keine Beiträge nach Kommunalabgabengesetz und keine Erschließungsbeiträge gefordert werden. Die zu zahlenden Ausgleichsbeträge verwendet die Stadt zweckgebunden zur Finanzierung der Sanierungs-Gesamtmaßnahme.

Maßnahmen, die zu einer Bodenwertsteigerung beitragen, sind beispielsweise die Schaffung von Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum, Innenhofentkernungen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Schaffung von öffentlichen Einrichtungen, Tiefgaragenbau oder die Unterstützung von Privatmaßnahmen im Umfeld. Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge sind Gutachten des Gutachterausschusses.

Der Ausgleichsbetrag kann durch die betroffenen Eigentümer auch vorzeitig abgelöst werden. Der zu zahlende Betrag ist dann geringer, weil er über die angenommene Restlaufzeit des Sanierungsgebietes abgezinst wird. Von

einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages profitieren sowohl die Gemeinde als auch der Eigentümer. Der Eigentümer hat frühzeitig Gewissheit über alle Kosten, sein Grundstück kann gegebenenfalls sogar vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden, so dass auch das übrige dargestellte Sanierungsrecht nicht mehr zur Anwendung kommt. Die Gemeinde erhält während der Sanierungslaufzeit die finanziellen Mittel, um die Gesamtmaßnahme zügig zu Ende zu führen.

Das genaue Verfahren zur Berechnung von Ausgleichsbeträgen ist verhältnismäßig kompliziert, es wird daher eine persönliche Beratung im Einzelfall empfohlen.

## Genehmigungen

Zu folgenden Maßnahmen und Rechtsgeschäften ist nach § 144 BauGB in einem Sanierungsgebiet jeweils grundsätzlich eine Genehmigung bei der Sanierungsbehörde (Amt für Stadtplanung und Projektsteuerung) einzuholen:

- Baumaßnahmen an Gebäuden, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind,
- Grundstücksverkäufe,
- Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

Die Eintragung einer Grundschuld muss nicht mehr genehmigt werden. Der Gemeinderat hat dazu allgemein die Genehmigung erteilt.

# Förderung in der Stadtsanierung



Das Baugesetzbuch ordnet die Finanzierungsverantwortung für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde und für die Baumaßnahmen grundsätzlich den Eigentümern der Gebäude oder Grundstücke zu. Da die Kosten der städtebaulichen Erneuerung in aller Regel die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen und Privaten übersteigen, gewähren der Bund und das Land Baden-Württemberg Städtebauförderungsmittel nach den Städtebauförderungsrichtlinien (die Förderrichtlinien im Internet unter: [www.rp.baden-wuerttemberg.de](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de)).

## Förderschwerpunkte

- Vorbereitende Untersuchungen.
- Weitere Vorbereitung:  
Städtebauliche Rahmenpläne, Wettbewerbe, Bebauungsplan-Entwürfe, Zeit- und Maßnahmenpläne, Kosten- und Finanzierungsübersichten, Sozialplan, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, Stadtmarketing usw.
- Grunderwerb mit dazugehörigen Nebenkosten.
- Ordnungsmaßnahmen: Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze, von Spielplätzen und Grünanlagen usw.
- Baumaßnahmen:  
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

## Aufgaben der Stadt

Die Stadt hat die Verantwortung für die Sanierungsmaßnahme, die als „Gesamtmaßnahme“ Fördergegenstand ist. In den „Finanzierungstopf“ der Stadt fließen zum einen die Landes-/Bundesmittel der Städtebauförderung. Zum anderen beinhaltet der Topf den gemeindlichen Eigenanteil sowie die „sonstigen Einnahmen“. Aus diesem Fördervolumen kann die Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung öffentlicher Maßnahmen finanzieren und auch private Investitionen fördern.

## Förderung von privaten Investitionen

Sanierungsmaßnahmen von privaten Eigentümern innerhalb eines Sanierungsgebietes sind Bestandteile der Gesamtmaßnahme. Daher kann der Eigentümer für die sanierungsbedingten Kosten einen Zuschuss aus den Städtebauförderungsmitteln beantragen.

Zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird zwischen dem Bauherrn und der Stadt Ravensburg ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, in dem Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahme, Finanzierung und Förderung, Zeitplan, Nutzung usw. vereinbart werden. Der Modernisierungsvertrag ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Ansprechpartner für den privaten Investor ist das Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung.

# Erhöhte Steuerabschreibungen



Museum Humpis-Quartier



Neben der direkten Förderung von Grundstückseigentümern durch Zuschüsse können in Sanierungsgebieten Herstellungs- und Anschaffungskosten an bestehenden Gebäuden grundsätzlich erhöht abgeschrieben werden.

## § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)

Nach § 7 h des Einkommensteuergesetzes (EStG) können Herstellungs- und Anschaffungskosten, die Herstellungskosten entsprechen, bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden (im Jahr der Herstellung beziehungsweise des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und vier Jahre mit jeweils 7 % der Herstellungs- beziehungsweise Anschaffungskosten). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB handeln, die der Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

## § 10 f EStG

Gemäß § 10 f EStG kann der Steuerpflichtige Aufwendungen am eigenen Gebäude als Sonderausgaben abziehen (Laufzeit und %-Sätze wie bei § 7 h EStG), wenn die Bedingungen des § 7 h EStG zutreffen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

## § 11 a EStG

Nach § 11 a EStG kann der Steuerpflichtige durch Städtebaufördermittel nicht abgedeckten Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, wenn die Bedingungen des § 7 h EStG eingehalten werden.

## Voraussetzungen für die erhöhten Steuerabschreibungen

- Der Eigentümer hat sich **vor Beginn der Maßnahme** gegenüber der Stadt zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verpflichtet.
- Die Verpflichtung erfolgt durch einen entsprechenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit dem Amt für Stadtplanung.
- Eine Bescheinigung der Stadt über die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zur Vorlage beim Finanzamt: Die Bescheinigung wird nur auf schriftlichen Antrag erteilt und kann nur dann erteilt werden, wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Vollzug der vorgenannten Bestimmungen ist in den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG“ geregelt. Diese sind zu finden unter: [www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)







Museum Humpis-Quartier

## Satzungen und sonstige Rechtsvorschriften

### Stadtbausatzung, Erhaltungssatzung

Der mittelalterliche Stadtkern von Ravensburg gehört zu den bedeutendsten Stadtanlagen in Baden-Württemberg. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der vorwiegend mittelalterlich geprägten Altstadt gelten für diese die allgemeine Stadtbausatzung vom 24.05.1976 sowie die Erhaltungssatzung vom 25.06.1990. Mit diesen Satzungen soll bei baulichen Maßnahmen im Abgrenzungsbereich verstärkt auf eine Wahrung des historischen Stadtbildes hingewirkt werden.

So müssen beispielsweise bei dortigen Neubauten die historischen Straßenfluchten eingehalten werden. Lebendige Straßen und Platzraum bildende Baufluchten sind bei Neubebauung zu erhalten, soweit die Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Baubestand dies erfordert. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus dem historischen Baubestand abzuleiten sind.

In Zeiten der Globalisierung mit ständig ändernden Kommunikationstechniken und Logistikkwegen bei gleichzeitigen Tendenzen zur Privatisierung öffentlicher Räume besteht die Gefahr, dass die traditionelle Durchmischung kernstädtischer Nutzungen verlorengeht. Der festzustellende Trend zu großen Einkaufszentren auf der grünen Wiese und weg vom kleinen Einzelhandelsunternehmen stellte die Stadt in den vergangenen Jahren vor große Herausforderungen. Der konstante Weg, die Kern-/Altstadt vor solchen Einkaufszentren zu bewahren, sicherte die prägende Identität. Die konsequente Erhaltung, sinnvolle Ergänzung und Belegung historisch wertvoller Gebäudestruktur sind ein wesentlicher Beitrag und schaffen Standortvorteile für den Tourismus, aber auch attraktive Wohn- und Geschäftsverhältnisse.

### Fundstellen

Stadtbausatzung und Erhaltungssatzung:

[www.ravensburg.de/rv/buerger/buergerservice/stadtrecht.php](http://www.ravensburg.de/rv/buerger/buergerservice/stadtrecht.php)

### Denkmalschutz

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so sind bei der Modernisierung auch denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Bei einem Kulturdenkmal darf beispielsweise nicht in die Fassade eingegriffen werden. In solchen Fällen gelten reduzierte Anforderungen an die Wärmedämmung. Im Einzelfall sind bei der Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude erhöhte Modernisierungszuschüsse möglich. Bei Kulturdenkmälern können die Herstellungskosten anstelle der oben genannten erhöhten steuerlichen Abschreibungen als vergleichbare erhöhte Abschreibungen nach den §§ 7 i, 10 f, g und 11 b EStG geltend gemacht werden.

Unter dem Begriff Denkmalschutz zusammengefasst sind alle rechtlichen Anordnungen, Verfügungen, Genehmigungen und Auflagen, die den Schutz und Erhalt von geschützten Gebäuden sicherstellen. Als Denkmalpflege bezeichnet man die geistigen, technischen, handwerklichen und künstlerischen Maßnahmen, die zur Er- und Unterhaltung von Kulturdenkmälern erforderlich sind. Zentrale Aufgabe sind auch hier die Bestandsaufnahme, Sichtung und Katalogisierung von Denkmälern, geschützten und schutzwürdigen Objekten.

# Sanierungsgebiete in Ravensburg



## Sanierungsgebiete in Ravensburg

Die integrierte Entwicklung und Bewahrung der mittelalterlichen Altstadt ist in Ravensburg ein Schwerpunkt der Stadtpolitik. Bereits 1972 wurde das erste Stadt-sanierungsgebiet in der Altstadt ausgewiesen, bis heute sind es dort vier Gebiete, drei davon sind bereits abgerechnet. Mit den vier neuen Gebieten rund um die Altstadt und in Weißenau hat Ravensburg fünf aktive Sanierungsgebiete nach dem Baugesetzbuch.

### Gänsbühl

Als erstes Gebiet wurde 1972 die Sanierungsmaßnahme „Gänsbühl“ ausgewiesen. Bis zum Sanierungsende am 31.12.2000 wurde ein Förderrahmen von rund 6,8 Millionen Euro abgerechnet.

Erhaltenswerte, Straßenraum bildende Strukturen bestanden hier in erster Linie im Bereich der oberen Marktstraße und im Bereich Obertor. Die weiteren Flächen des Quartiers waren durch überwiegend nicht historische Strukturen geprägt und

wurden im Zuge der Sanierung teilweise mit neuen Nutzungen belegt.

Schwerpunkte der Sanierung waren:

- die Ansiedlung des „Gänsbühl-Centers“,
- Gebäudesanierungen in der oberen Marktstraße,
- die Schaffung einer Tiefgarage in der oberen Marktstraße mit 34 Stellplätzen,
- die Wohnanlage „Gänsbühl“ mit 50 Wohnungen (Modell „Wohnen Jung + Alt“), einer Anwohnergarage mit 76 Stellplätzen sowie einem innerstädtischen Kindergarten samt Grünanlagen in der oberen Herrenstraße nach der Verlagerung des dort früher bestehenden Gefängnisses nach Hinzistobel.

### Gänsbühl

Laufzeit	1972 bis 2000
Förderrahmen	6,81 Mio. €
Förderfähige Ausgaben	10,17 Mio. €
Förderfähige Einnahmen	3,36 Mio. €



### Nordwestliche Unterstadt

Das Gebiet „Nordwestliche Unterstadt“ umfasst im Wesentlichen den Altstadtbereich zwischen Karlstraße und Marienplatz (West-Ost) beziehungsweise zwischen Schussen- und Eisenbahnstraße (Nord-Süd). Der Bereich der Mauerstraße zwischen Eisenbahn- und Charlottenstraße wurde 2005 in das angrenzende Gebiet „Südwestliche Unterstadt“ umgeschichtet. Das Sanierungsgebiet wurde 1982 in das „Wohnumfeldprogramm“ aufgenommen und 1983 in ein Landessanierungsprogramm umgewandelt. Es wurde zum 31.12.2005 abgerechnet, die Satzung soll zum 31.12.2010 aufgehoben werden.

Umgesetzt wurden im Sanierungszeitraum insbesondere Einzelsanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz, Innenhofentkernungen sowie die Umgestaltungen von Straßenbereichen. Mit der Sanierung konnten eine Sicherung

und Aufwertung der Unterstadt insbesondere als Wohnstandort sowie die Stellplatzversorgung, beispielsweise durch den Bau von Quartierstiefgaragen in den Baublöcken 4, 5 und 8 erreicht werden.

Die Sanierungsziele wurden bis auf einzelne Maßnahmen im Bereich Rossstraße/Rosenstraße im Wesentlichen erreicht. 2010 sollen schwerpunktmäßig noch Ausgleichsbeträge für Grundstücke erhoben werden, für die bislang noch keine Ablösevereinbarungen abgeschlossen werden konnten.

### Nordwestliche Unterstadt

Laufzeit	1983 bis 2005
Förderrahmen	7,67 Mio. €
Förderfähige Ausgaben	9,42 Mio. €
Förderfähige Einnahmen	1,75 Mio. €





**Oberstadt**

Die Sanierungsmaßnahme „Oberstadt“ im Bund-/Länderförderprogramm aus dem Jahr 1986 wurde nach über 23 Jahren zum 30.09.2009 abgerechnet. Der noch nicht abgeschlossene Baublock 7 (Bereich Burg-/Markt-/Eichelstraße und Aufgangsbereich zur Veitsburg) mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Kunstmuseum wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und Wirtschaftsministerium dem Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ zugeordnet. Die Oberstadt ist historisch von besonderer Bedeutung, sie ist stadthistorisch älteren Datums wie die Unterstadt. Dies drückt sich unter anderem auch durch die Anzahl der öffentlichen Gebäude im Bereich der Oberstadt aus, zum Beispiel Rathaus, Kornhaus oder Amtsgericht. Wesentliche Ziele der Sanierung waren die Erhaltung des mittelalterlichen Erscheinungsbildes, die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung, die Belebung und Aufwertung der Oberstadt, die Verbesserung der Verkehrssituation sowie die gestalterische Aufwertung öffentlicher und privater Freiräume. Mit der Schaffung des Museums Humpis-Quartier, mit der

umfangreichen Erweiterung des Spielemuseums durch die Ravensburger AG (Eröffnung im Mai 2010) sowie dem geplanten Kunstmuseum wird die Oberstadt kulturell aufgewertet. Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme waren weiter die Tiefgarage Marienplatz mit 388 Stellplätzen, die Erweiterung des Kinos Burgtheater, die Umgestaltung zahlreicher Straßen- und Platzbereiche (zum Beispiel Marienplatz, Marktstraße, Roßbachstraße, Schulgasse, Herrenstraße, Kirchstraße) sowie eine Vielzahl von privaten Modernisierungsmaßnahmen.

**Oberstadt**

Laufzeit	1985 bis 2009
Förderrahmen	26,75 Mio. €
Förderfähige Ausgaben	32,52 Mio. €
Förderfähige Einnahmen	5,77 Mio. €
neu nur Museum Humpis-Quartier	
Laufzeit	2009 bis 2012
bewilligter Förderrahmen	2,0 Mio. €



### Südwestliche Unterstadt

Das Gebiet „Südwestliche Unterstadt“ konnte 1996 im Rahmen des Landessanierungsprogrammes ausgewiesen werden. Im Vergleich zur Oberstadt war der bauliche Zustand der Gebäude von schlechterer Qualität. Bei knapp 40 % aller Hauptgebäude wurden erhebliche Mängel festgestellt, die in vielen Fällen grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich machten. Ein wesentlicher Baustein war sicherlich die Sanierung des Heilig-Geist-Spitals mit Wirtschaftsgebäude und Bettenbau. Neben Einzelsanierungsmaßnahmen und der Schaffung von Bewohnerstellplätzen (z.B. 52 Stellplätze in der Tiefgarage Mauerstraße 5-9) konnten mit der Unteren Bachstraße, der Rosenstraße, der Gerberstraße, der Goldgasse, der Klosterstraße und Teilen der Adler- und Mauerstraße auch zahlreiche Straßen

umgestaltet und aufgewertet werden. Das Sanierungsgebiet soll zum 31.10.2010 abgerechnet und aufgehoben werden. Bis dahin werden noch der Neubau Mauerstraße 19/20 mit 28 betreuten Wohnungen der Stiftung Bruderhaus sowie einer Bewohnergarage mit 52 Bewohnerstellplätzen und die Umgestaltung der Mauerstraße zwischen Eisenbahn- und Charlottenstraße umgesetzt. Die Sanierung des Parkhauses Untertor (Fassade, barrierefreier Zugang über Aufzug) wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

### Südwestliche Unterstadt

Laufzeit	1996 bis 2010
Förrahmen	11,43 Mio. €
Förderfähige Ausgaben	13,14 Mio. €
Förderfähige Einnahmen	1,82 Mio. €





**Bahnstadt**

Das Sanierungsgebiet „Bahnstadt“ wurde 2001 in das klassische SE-Bund-/Länderprogramm aufgenommen. Gekennzeichnet ist das Gebiet durch gewerblich geprägte Nutzung im Bahnhofsumfeld. Insbesondere der Bereich zwischen Georgstraße/Ulmer Straße und Bahnhofplatz ist noch durch Brach- und untergenutzte Flächen, unter anderem das ehemalige Areal der Post, gekennzeichnet.

**Förderschwerpunkte**

- Die Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von Brachflächen, zum Beispiel Industrie-/Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen sowie die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und hochwertiger Dienstleistungen,
- die Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete,
- die Schaffung einer ansprechenden „Entreesituation“ als Aushängeschild für den über Schiene oder Straße in der Stadt ankommenden Besucher.

Bereits abgewickelt werden konnten der Bau des Parkhauses Bahnstadt P7, der Abbruch des alten Schlachthofes als Voraussetzung für eine Neubebauung mit großflächigem

Einzelhandel, der Neubau der TWS, die Umgestaltung von Teilen der Ulmer Straße, Georgstraße, Metzgerstraße, Kapuzinerstraße, Möttelinstraße sowie die Bodenordnung im Bereich des früheren Postareals und des ehemaligen Autohauses Sommer.

Auf dem letztgenannten Gelände baut der Schwäbische Verlag ab dem Frühjahr 2010 sein Verlagsgebäude. Der Neubau wird mit seiner durchgängigen Glasfassade architektonisch ein Zeichen setzen.

Die Neuordnung des Postareals unter Berücksichtigung des Bedarfs für den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der Abschluss von Grunderwerbsverhandlungen mit der Bahn/ Firma Aurelis im Bereich Güterbahnhof, der Wiederaufbau des Eschersteges, die Herstellung einer Fußgängerachse zwischen Altstadt und Einzelhandelsareal Edeka/Mega Company entlang der Ulmer Straße sowie die Umgestaltung des Bereichs Karl-/Schussen-/Charlottenstraße nach Fertigstellung des Neubaus Schwäbischer Verlag stehen noch an.

**Bahnstadt**

Laufzeit	2001 bis 2012
bewilligter Förderrahmen	8,26 Mio. €
beantragter Förderrahmen	9,00 Mio. €
Förderfähige Einnahmen	2,36 Mio. €



### Östliche Vorstadt

Große Herausforderungen bringt das seit 2006 laufende Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“, das in das SE Bund-/Länderprogramm aufgenommen wurde.

Die östliche Vorstadt ist in ihrer Lage als untrennbare Einheit mit der ummauerten Altstadt zu betrachten. Als langgestreckter, lockerer Gebäudeverband entlang des Mühlkanals ist die östliche Vorstadt hinsichtlich der städtebaulichen Struktur als historische Siedlungseinheit der Altstadt gegenüber gleichrangig einzustufen. Das Gebiet ist heute durch Neubauten ergänzt und durch Veränderungen, insbesondere in der Wangener Straße, in Teilen stark beeinträchtigt. Die Veitsburg, der Flappachtobel und die großen beidseitigen Grünräume als bewaldete Hangkanten prägen diesen Stadtraum. Durch die starke Bautätigkeit zur Jahrhundertwende und in der Nachkriegszeit ist insgesamt ein hochinteressantes städtebauliches Konglomerat unterschiedlicher Zeitschichten entstanden.

Um das Gebiet aufzuwerten und in seiner prägenden Form zu erhalten, wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter anderem folgende Oberziele formuliert:

- Erhaltung der historischen Vorstadt als Gesamtensemble, insbesondere auch der Stadtbild prägenden Einzelgebäude und Mühlenbauten.
- Belebung der Ravensburger Vorstadt und Erhöhung ihrer Attraktivität durch Stärkung und Aufwertung der vorhan-

denen Mischnutzung sowie Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

- Lösung bestehender Verkehrsprobleme, beispielsweise Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Vorstadt und Altstadt.
- Fortentwicklung der Stadtstruktur.

Der Baublock 7 aus dem Gebiet „Oberstadt“ mit der dort noch zu realisierenden Wohnbebauung mit Bewohnertiefgarage und dem Kunstmuseum wurde 2009 übernommen. Mit der Sanierung des Veitsburg-Areals samt dortiger Jugendherberge steht ein weiteres Großprojekt von herausragender historischer und finanzieller Bedeutung an. Zahlreiche Einzelsanierungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Umbau der Hammermühle Holbeinstraße 38 samt Umgebung oder der Umbau der Holbeinstraße mit teilweiser Öffnung des Triebwerkskanals, sind abzuwickeln. Um diese großen und kostenintensiven Aufgaben bewältigen zu können, wird das Gebiet nach derzeitiger Fördersituation in Abstimmung mit dem Land möglicherweise auf mehrere gesonderte Sanierungsprogramme aufgeteilt werden müssen.

### Östliche Vorstadt

Laufzeit  
bewilligter Förderrahmen  
beantragter Förderrahmen  
Förderfähige Einnahmen

2006 bis 2014  
3,50 Mio. €  
14,00 Mio. €  
0,15 Mio. €



### Östliche Vorstadt – Veitsburg

Die Veitsburg liegt im Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“. Im bisherigen Sanierungsprogramm, dem klassischen SE-Bund-/Länderprogramm, kann derzeit kein ausreichender Förderrahmen für sämtliche anstehenden Aufgaben bereitgestellt werden. Das Sanierungsrecht lässt neuerdings den Einsatz mehrerer Programme in einem Gebiet zu, wenn einzelne Bereiche klar abgegrenzt werden können. Auf Antrag der Stadt für 2010 wurde der „Kulturraum Veitsburg“ in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ aufgenommen.

Der Veitsburgrücken mit der 1088 erstmals erwähnten Burganlage ist neben dem Humpis-Quartier, das am Fuße der Veitsburg liegt, der geschichtsträchtigste Ort in Ravensburg. Es lassen sich hier Siedlungen bis in die Jungsteinzeit zurück belegen.

Das gesamte Veitsburgplateau beherbergt Kulturgeschichte aus sechs Jahrtausenden, die archäologisch – mit Ausnahme der beiden kleineren Grabungen 1980 und 2006 – noch nicht erschlossen sind. Der gesamte Veitsburgbereich ist als archäologische Schutzzone ausgewiesen.

Mit der Aufnahme im Bund-/Länderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ sollen insbesondere folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Sicherung der erhaltenswerten Gebäude, des historischen Ensembles und sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung auf dem Veitsburgplateau,
- Modernisierung und Instandsetzung beziehungsweise Aus-/Umbau der Einzelgebäude (zum Beispiel Jugendherberge, Gastronomie usw.),
- Erhaltung beziehungsweise Umgestaltung der Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses.

### Veitsburg im „Denkmalschutzprogramm“

Laufzeit  
Förderrahmen

bewilligt 2010  
1,666 Mio. €







### 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). Der Förderrahmenzeitraum ist derzeit bis Ende 2015 festgelegt.

Auch im Bereich der Nordstadt waren Merkmale und Tendenzen hin zu Missständen wie beispielsweise städtebaulichen Defiziten erkennbar. Als wesentliche Ziele der Sanierung wurden festgesetzt:

- Verbesserung der Wohnsituation und Wohnzufriedenheit durch Modernisierung unzeitgemäßer Bausubstanz,
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes durch Schaffung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Straßenumgestaltungsmaßnahmen,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- Verbesserung der Vernetzungen des Quartiers im gesamtstädtischen Gefüge etwa zur Altstadt oder Oberschwabenhalle/Eissporthalle,
- Förderung der Bürgermitwirkung und Intensivierung/Ausbau des lokalen Netzwerks bürgerschaftlichen Engagements,
- Weiterentwicklung der Infrastruktur nach den spezifischen Ansprüchen verschiedener Altersgruppen,
- Erhöhung der Attraktivität des Frauentorplatzes,
- Verbesserung der Verkehrssituation zur Eindämmung des Schleich- und Parksuchverkehrs,
- umfassende bauliche und energetische Modernisierung von Jugendhaus und Stadtarchiv,
- Umgestaltung/Rückbau von überdimensionierten Kreuzungsbereichen,
- Erhöhung der Attraktivität der großen Freiflächen Bechtergarten und Scheffelplatz, insbesondere auch im Hinblick auf die vielfältigen Funktionen (beispielsweise als Veranstaltungsort für das Rutenfest).

Im Rahmen der Maßnahme „Soziale Stadt“ werden die investiven Maßnahmen durch begleitende nicht-investitive Modellvorhaben im sozialen Bereich, wie etwa Projekte zur Sprachförderung und Integration an der Kuppelnauschule und den Kindergärten im Gebiet, die sich an Kinder und Schüler mit Migrationshintergrund und nicht ausreichenden Deutschkenntnissen richten, flankiert.

Bereits umgesetzt werden konnten der Ausbau der Fußgängerachse Altstadt/Hallen (Kuppelnauschule/Oberschwabenhallen) durch Neugestaltung der Schützenstraße im gesamten Abschnitt bis zur Oberschwabenhalle, die Sanierung des Jugendhauses und des historischen Stadtarchiv-Gebäudes sowie der erste Bauabschnitt der Obere-Breite-Straße zwischen Adlerstraße und Eisenbahnstraße. Der Ende März 2010 begonnene zweite Bauabschnitt der Obere-Breite-Straße zwischen Eisenbahnstraße und Grüner-Turm-Straße soll bis Ende August 2010 fertig gestellt sein.

In den kommenden Jahren soll die Nordstadt durch zusätzliche Straßenumgestaltungsmaßnahmen, eine Neugestaltung der großflächigen Parkplätze Scheffelplatz und Bechtergarten, eine Umgestaltung des Umgebungsbereichs Frauentorkiosk sowie Einzelsanierungsmaßnahmen weiter aufgewertet werden.

### Nordstadt

Laufzeit	2007 bis 2015
bewilligter Förderrahmen	
einschl. nichtinvestiver Maßnahmen	3,29 Mio. €
beantragter Förderrahmen	7,5 Mio. €



**Weißenuau 2010**

Drei Jahrzehnte lang konzentrierten sich die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Wesentlichen auf den Altstadtbereich. Zwischenzeitlich wurde der Blickwinkel allerdings mit der Aufnahme der Gebiete „Bahnstadt“ im Jahr 2001 beziehungsweise „Östliche Vorstadt“ im Jahr 2006 und „Nordstadt“ im Jahr 2007 erweitert. Mit dem Gebiet „Weißenuau 2010“ konnte 2008 im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ erstmals in einer Ortschaft (Weißenuau ist Teil der Ortschaft Eschach) ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Zentraler Bestandteil und städtebaulich prägend ist die Klosteranlage Weißenuau, eine der großen barocken Klosteranlagen Oberschwabens, die noch in wesentlichen Teilen in ihrer ursprünglichen Gesamtanlage erhalten ist. Ein Teil der Anlage wurde seit dem 18. Jahrhundert durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt. Im Zuge der Sanierung soll diese historische Bausubstanz durch Abbruch der unmittelbar angrenzenden Gewerbebrachen der früheren Firma Ulmia freigelegt und wieder besser in ihren ursprünglichen räumlichen Kontext gestellt werden. Wesentlicher Augenmerk ist auch auf die Gestaltung der Freiräume im Umfeld der Klosteranlagen, auf die Neuordnung der Plätze sowie

auf die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu legen. Durch die geplanten Maßnahmen sollen insbesondere eine Belebung und Erhöhung der Attraktivität der Klosteranlage erreicht werden. Für die derzeit leerstehenden Kulturdenkmale „südlicher Arkadenbau“, „Kornhaus“ und „Bleichgebäude“ werden private Investoren gesucht, die durch Belegung beispielsweise mit Dienstleistungen oder Gewerbe die gewünschte Quartiersbelebung umsetzen können.

Im ersten Halbjahr 2010 wird der Wettbewerb unter Landschaftsplanern zur Gestaltung der Freiräume im Klosterumfeld durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes ist neben der gestalterischen Komponente auch die Anforderung, dass die planerischen Ideen in Teilabschnitten nach und nach je nach finanzieller Möglichkeit und Umfang des bewilligten Förderrahmens ausgeführt werden können. Für 2011 ist der Abbruch der leerstehenden Gewerbehallen geplant.

**Weißenuau 2010**

Laufzeit  
bewilligter Förderrahmen  
beantragter Förderrahmen

2008 bis 2016  
1,5 Mio. €  
7,5 Mio. €



### Neue Sanierungsgebiete?

In der Altstadt wurden seit 1972 die Sanierungsmaßnahmen „Gänsbühl“, „Nordwestliche Unterstadt“, „Oberstadt“ und „Südwestliche Unterstadt“ durchgeführt beziehungsweise stehen diese vor dem Abschluss. Die letzten Sanierungssatzungen sollen zum 31.12.2010 aufgehoben werden.

Während der Laufzeit der benannten Sanierungsmaßnahmen konnten viele Maßnahmen, einige davon sind ab Seite 28 näher dargestellt, aber nicht alle städtebaulichen Ziele und Themen umgesetzt werden. Insbesondere in den Bereichen Rosenstraße, Roßstraße, Charlottenstraße, Eisenbahnstraße, Klosterstraße, Herrenstraße/Wilhelmstraße/Vehrengasse bestehen teilweise noch massive städtebauliche Mängel an Einzelgebäuden, die wiederum auf den Umgebungsbereich und dessen Entwicklung ausstrahlen. Weiter sind noch verschiedene Platz-/Straßenbereiche, etwa der „Gespinstmarkt“ in der Oberstadt oder die „Untere Breite Straße“ in der Unterstadt umzugestalten.

Stadtsanierung ist kein abgeschlossener Vorgang, sondern ein kontinuierlicher Prozess, der ständig begleitet werden muss und oftmals einen langen Atem erfordert. Die Stadt Ravensburg hat sich entschlossen, einen Neuantrag als Anschluss an die bisherigen Maßnahmen zu stellen.

### Ausblick

*Von Bürgermeisterin Stephanie Utz*

Das Thema Stadtsanierung und Stadterneuerung wird auch in Zukunft seine Bedeutung behalten. Insbesondere in unserer heute sehr schnelllebigen Zeit mit ständiger Modernisierung und Weiterentwicklung der technischen Standards werden auch künftig hohe Anforderungen an die integrierte Entwicklung der Städte und Gemeinden unter Wahrung der historischen Innenstädte notwendig sein. Dies gilt auch hinsichtlich der Nutzungen durch Handel und Gewerbe.

Mit der von der Landesregierung aufgestellten Zielsetzung, möglichst keine neuen Grünflächen für Gewerbe/Industrie oder Wohnraum mehr zu erschließen, dürfte es künftig noch stärker Aufgabe und Ziel der Stadtsanierung sein, die bestehende innerstädtische Gebäudesubstanz für weitere, dauerhafte Nutzungen zu erschließen, beziehungsweise zu erhalten. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur wird es zunehmend wichtig werden, mit einem attraktiven, ökonomisch ausgerichteten und ausgewogenen Wohn- und Geschäftsumfeld sowie funktionierender Infrastruktur aufzuwarten.



### Maßnahmen in der Stadtsanierung

#### Museum Humpis-Quartier

Das Humpis-Quartier besteht aus einem landesweit einzigartigen Ensemble von sieben denkmalgeschützten Gebäuden in der historischen Ravensburger Oberstadt, die allesamt im Spätmittelalter zwischen 1380 und 1470 errichtet wurden. Das Gebäude Humpisstraße 5 wurde von der Stadt Ravensburg für den Zeitraum von 30 Jahren im Erbbaurecht auf den Förderverein des Museums, die Museumsgesellschaft Ravensburg e.V., übertragen und von diesem saniert. Die Marktstraße 49 wurde privat als Wohngebäude saniert. Für die übrigen fünf Gebäude hat der Gemeinderat im Juli 2001 beschlossen, ein städtisches Museum für Stadtgeschichte und bürgerliche Kultur zu errichten. Die Museumsgaststätte (Humpisstuben) – im Erdgeschoss der Gebäude Marktstraße 47 und Humpisstraße 1 – wurde im Teileigentum vom Betreiber modernisiert.

#### Die Konzeption für das Museum Humpis-Quartier

Kern des im Juli 2009 eröffneten Museums bilden die drei Gebäude Marktstraße 45, Humpisstraße 3 und Roßbachstraße 18, die sich im alleinigen Eigentum der Stadt Ravensburg befinden. Die Dauerausstellung „Ravensburger Lebenswelten“ im Gebäude Marktstraße 45 macht in drei

horizontalen Zeitschnitten anschaulich, wie das Quartier im Laufe der vergangenen 600 Jahre seinen Charakter und seine Funktion mehrfach geändert hat.

Der Wechselausstellungsbereich in den Gebäuden Marktstraße 45/1 und Roßbachstraße 18 bietet Raum für attraktive Ausstellungen wechselnder Thematik, wie beispielsweise „Schwabenkinder“, „Macht der Barmherzigkeit“, „Die Zeit der Händler“. Im Geschichtslabor stehen den Besuchern zeitgemäße Informations- und Kommunikationsformen zur Verfügung.

Die „Wunderkammern“ in den Gebäuden Humpisstraße 1 und 3 erzählen unterschiedlichste Themen der Ravensburger Geschichte in einer poetisch-assoziativen Inszenierung und sprechen den Besucher in einer visuell-emotionalen Art an. Alle Gebäude werden von einem mit einem neuen Glasdach überspannten Innenhof erschlossen. Er bildet das Entree des Quartiers und kann von der Marktstraße und von der Roßbachstraße erreicht werden. Nur vom Innenhof aus lässt sich das Gesamtquartier in seiner historischen Struktur und seiner baulichen Gestalt erfassen.

Der Eintritt in das Museum Humpis-Quartier ist grundsätzlich frei; nur für die zeitlich beschränkten Wechselausstellungen werden Eintrittsgelder verlangt.



**Kosten und Förderung des MHQ**

Die Gesamtkosten des Museums in Höhe von über 18 Millionen Euro konnten nur über eine großzügige Förderung durch die Stadtsanierung (Bund und Land), die Landesstiftung Baden-Württemberg, die Landesdenkmalpflege, die Denkmalstiftung Baden-Württemberg und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (mit Glücksspirale von Lotto) finanziert werden. Darüber hinaus bezugeten aber auch hohe Beiträge von örtlichen Sponsoren und zahlreiche private Spenden die Verbundenheit der Ravensburger mit ihrem Museum Humpis-Quartier.

**Spielmuseum Ravensburger AG**

Die Ravensburger AG richtet an ihrem Ursprungsort, in den historischen Gebäuden Marktstraße 24 und 26, ihr Spielmuseum neu ein. Nach einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung wird das Haus im Mai 2010 eröffnet. Es erzählt die Geschichte des Spieleverlags, vor allem aber die Geschichte seiner vielfach weltweit bekannten Spiele. Ein vor allem für junge Besucher interessantes Haus.

**Neuordnung Burgstraße / Kunstmuseum**

Mit dem Bau des Kunstmuseums in der Burgstraße auf einer neuen Bewohnertiefgarage mit circa 120 Stellplätzen, dem angrenzenden Neubau eines Wohngebäudes mit Tanzschule im Erdgeschoss wird in den Jahren 2010 bis 2012 in der Oberstadt ein wichtiges Großprojekt umgesetzt. Damit

können die von der Ravensburger AG freigesetzten Flächen (Gewerbebrache) und das gesamte Areal an der Burgstraße einer langjährig angestrebten Neuordnung und Nutzung zugeführt werden.

Das Kunstmuseum wird die Museumslandschaft in der Oberstadt, neben dem Museum Humpis-Quartier, dem Spielmuseum der Ravensburger AG und dem geplanten Sparkassenmuseum in Marktstraße 22 vervollständigen. Im Kunstmuseum wird die Sammlung von Peter und Gudrun Selinka als Dauerleihgabe den Kern für ein aktives Kunstkonzept mit Wechsellausstellungen bilden. Die Sammlung umfasst hochrangige Werke des deutschen Expressionismus (unter anderem der Gruppen COBRA und SPUR). Auch die Städtische Galerie – bisher im Alten Theater – wird ins Kunstmuseum umziehen.

Die Verhandlungen zur Bodenordnung und Neunutzung im Baublock 7, insbesondere für die Grundstücke Burgstraße 7-13 sowie Marktstraße 22-26, haben mehrere Jahre in Anspruch genommen, konnten aber 2009 abgeschlossen werden und erhielten vom Gemeinderat Zustimmung. Mit der Stadtsanierung wurden durch Grunderwerb/Grundstücksverkäufe, Mieterumzüge sowie Vorbereitung und Begleitung der Abbruchmaßnahmen der Gebäude Burgstraße 7-13 die wesentlichen Grundlagen zur Durchführung des Projektes geschaffen. Derzeit wird das Areal noch archäologisch untersucht, Baubeginn soll nach Abschluss der Untersuchungen im Sommer 2010 sein.



### Heilig-Geist-Spital

Prägend in der „Südwestlichen Unterstadt“ war die grundlegende, denkmalgerechte Sanierung des Heilig-Geist-Spitals mit Wirtschaftsgebäude und Bettenbau in der Bachstraße zwischen 1995 und 2000. Im Zuge der gravierenden Änderungen im Gesundheitswesen hat das frühere Städtische Krankenhaus den Status als Akutkrankenhaus verloren. In einer weiteren Bauphase 2007/2008 wurde das Heilig-Geist-Spital zum Gesundheitszentrum mit zusätzlichen Arztpraxen ausgebaut. Im Laufe der Jahrhunderte wurden dem Gebäude immer wieder Teile hinzugefügt oder entnommen, so dass eine grundlegende Sanierung dringend nötig erschien. Bauliche Eingriffe mussten jedoch „behutsam“ erfolgen. Transparenz erzielten die Architekten hierbei nicht nur durch die Verwendung von Glas, sondern auch durch eine Öffnung des Gebäudes selbst. Ein Lichthof durchschneidet das Spital bis zum ersten Geschoss und sorgt für natürliches Licht auf fast allen Ebenen. Umhüllt von einem mit minimalen Profilen auskommenden Glashauss lässt er den Blick frei auf mächtige, den Raum durchdringende Holzträger. Im Erdgeschoss wurde eine großzügige Halle freigelegt,

die als Eingangsbereich dient. Mächtige Eichenstützen, die zuvor verdeckt waren, sind nun wieder sichtbar. Die zur Eingangshalle geöffnete Pforte grenzt sich mit einer gläsernen Schiebetür ab, die ohne Profile auskommt. Eine sandgestrahlte Glaswand trennt die neu gestaltete Kapelle von der Halle. Durch das translozierte Glas sind die alten Bögen der Kapelle nur noch zu erahnen. Gleichzeitig spiegeln sich auf der horizontal gegliederten Glasfläche die wiederentdeckten Strukturen der großen Halle. Alle Umbauten im Bestand sprechen eine moderne und zurückhaltende Sprache, die Sicht auf die alten Strukturen aber wurde möglichst weitgehend erhalten.

In dem im 15. Jahrhundert erbauten Heilig-Geist-Spital sind derzeit neben der Geriatrischen Rehabilitation der Oberschwabenklinik auch das Ambulante Operationszentrum Schussental der Oberschwabenklinik, der Geriatrische Schwerpunkt des Landkreises Ravensburg sowie die Belegarztpraxis für Orthopädie, Sportmedizin und Chirotherapie untergebracht. Darüber hinaus betreiben mehrere niedergelassene Ärzte im Heilig-Geist-Spital ihre Praxen.



**Kindergarten Herrenstraße 41**

Anfang/Mitte der 1990er Jahre wurde im Bereich der Altstadt dringend nach einem geeigneten Standort für einen Kindergarten gesucht. Das damals sanierungsbedürftige und früher als Gaststätte genutzte Gebäude Herrenstraße 41 stand mangels Erfolg bei der Suche nach Nachfolgenutzungen/Investoren bereits zum Abbruch zur Debatte. Auf Vorschlag der Sanierung beschloss der zuständige Gemeinderatsausschuss 1995, in diesem Gebäude einen zweizügigen Kindergarten einzurichten.

Für den Standort sprachen:

- die Altstadtlage,
- das Gebäude befand sich bereits im Eigentum der Stadt,
- die ehemaligen Gaststättenräume mit Saal wiesen geeignete Größen für die Einrichtung von Kindergartenräumen auf,
- die Flächen für erforderliche Außenanlagen waren ebenfalls vorhanden.

Damit konnte das Gebäude in seiner bisherigen Struktur erhalten und modernisiert werden. Der Kindergarten wurde im September 1996 eröffnet, im darauffolgenden Jahr konnten darüber hinaus sechs Wohnungen in den Obergeschossen des Gebäudes in Zusammenhang mit dem Wohnmodell „Wohnen Jung + Alt“ auf den Nachbargrundstücken Herrenstraße 43 und 48 erschlossen werden.





### Wohnen in der Altstadt

Wohnen in der Altstadt ist ein wesentlicher Baustein der Altstadtsanierung. Bisher konnte die Einwohnerzahl durch die getroffenen Maßnahmen seit Beginn der Stadtsanierung annähernd auf gleichem Niveau gehalten werden. Wohnen im Bestand wurde grundsätzlich ab dem ersten Obergeschoss gefordert und bei den Modernisierungen weitgehend umgesetzt. Die Wohnungsmodernisierungen wurden durch verschiedene Neubaumaßnahmen in Baulücken oder an der Stelle von nicht mehr erhaltungswürdigen Gebäuden ergänzt.

### Roßbachstraße 17

In der Roßbachstraße 17 betrieben die Franziskanerinnen aus dem Kloster Reute ein Altersheim. Nach der Aufgabe dieser Nutzung wurde das Haus vom Kloster Reute verkauft und durch private Bauherren wurden Wohnungen, im Erdgeschoss Geschäfte eingebaut. Ergänzt wurden die Modernisierung und Umnutzung durch eine Bewohnergarage (Parksystem) mit rund 60 Stellplätzen.

### Mauerstraße 5-9

Diese Gebäude waren nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren. An ihrer Stelle entstanden durch einen privaten Bauherrn Wohnungen, hauptsächlich für sanierungsverdrängte Mieter. Der Neubau wurde genutzt, um im Untergeschoss eine Bewohnergarage zu schaffen.







### Wohnen Jung + Alt (Gänsbühl, Stiftung Liebenau)

Auf dem Areal des ehemaligen Gefängnisses (Rotes Haus) baute die Stiftung Liebenau ein Wohngebäude für das gemeinsame Wohnen von Jung und Alt. Geschaffen wurden 48 Wohnungen und eine Bewohnergarage mit 72 Stellplätzen. Die Wohnanlage wird durch einen Treffpunkt für die Bewohner und ein Cafe ergänzt.



### Untere Breite Straße

Die Stiftung Bruderhaus hat als Ergänzung zum städtischen Alten- und Pflegeheim in der Unteren Breiten Straße einen Neubau mit 28 betreuten Altenwohnungen geschaffen. Auch dieser Neubau enthält im Untergeschoss eine Bewohnergarage mit 29 Stellplätzen.

### Mauerstraße 19/20

Mit dem Abbruch der Gebäude Mauerstraße 19/20 und der Freiräumung des Innenhofs wurden 2009 die Voraussetzungen für den Neubau von 28 betreuten Wohnungen der Stiftung Bruderhaus sowie den Bau einer Bewohnergarage mit 52 Bewohnerstellplätzen geschaffen. Mit der Umsetzung des Projektes können an diesem zentralen Standort mehrere wichtige Ziele erreicht werden. Der Innenhof im Baublock 14 des Sanierungsgebiets „Südwestliche Unterstadt“ wird entkernt, es können Innenhofgrünanlagen zur Aufwertung der Wohnqualität entstehen.

Mit der Schaffung von 28 betreuten Wohneinheiten wird die Altstadt als Wohnstandort gestärkt. In der Unterstadt dringend benötigte Stellplätze können durch den Bau der Bewohnergarage hergestellt werden.



# Stadtgestaltung



## Straßen, Plätze

Die Altstadt von Ravensburg weist eine in Jahrhunderten gewachsene Stadtstruktur auf. Die historische Abfolge der Straßen, Gassen und Plätze sowie die überwiegend typischen Blockrandbebauungen haben sich seit dem 16. Jahrhundert in der Struktur nahezu unverändert erhalten – wie alte Abbildungen der Altstadt belegen. Dies gibt der Stadt Ravensburg den unverwechselbaren Charakter, den es auch bei der Neuordnung von Quartieren sowie bei einer Neugestaltung der Oberflächen und der Möblierung von Straßen und Plätzen zu bewahren gilt.

## Fußgängerzone Marienplatz

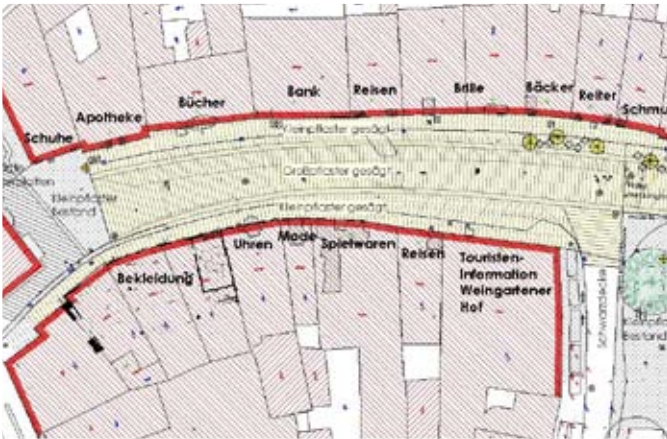
Der Marienplatz ist das Zentrum der Stadt. Der Verlauf des lang gestreckten Platzes entspricht dem ehemaligen Wassergraben, der die welfisch-staufische Oberstadt mit Markt-, Kirch- und Herrenstraße nach Westen abschloss. Mit der Stadterweiterung (Bachstraße und angrenzende Gebäude) wurde der Graben 1362 bis 1365 verfüllt und als Feuerschneise gegen die patrizische Oberstadt unbebaut belassen. Zwischen 1386 und 1498 verlegte die Stadt sämtliche öffentlichen Gebäude wie Rathaus, Waaghaus, Kornhaus, Lederhaus oder Salzhaus von der Oberstadt an diesen beide Stadtteile verbindenden Platz. Der Platz, der seinen heutigen Namen 1945 aus Dankbarkeit für eine Verschonung der Stadt vor Kriegszerstörung erhalten hat, wurde ab dem 15.





Jahrhundert unter den Bezeichnungen „Holzmarkt“ im nördlichen beziehungsweise „Viehmarkt“ im südlichen Teil nicht nur zum wichtigsten Marktplatz, sondern gleichzeitig auch zur Hauptverkehrsachse auf der Fernstrecke Ulm-Bodensee (der so genannten Korn- oder Schweizerstraße). Noch bis Ende der 1980er Jahre dominierten der Straßenverkehr und die Parkierung die zentralen Lebensräume Marienplatz (B 30, 25.000 Fahrzeuge täglich), Bachstraße und umgebende Wohnstraßen. Mit der Schaffung der heutigen Fußgängerzone südlicher Marienplatz, Bachstraße und teilweise angrenzende Straßenabschnitte wurde eine verhältnismäßig weitreichende Verkehrsberuhigung in der unmittelbaren Kernstadt erreicht. Als Ausgleich für den Wegfall der oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten wurden in und am Rand der Altstadt öffentliche Garagen (zum Beispiel Marienplatzgarage, Frauentorgarage) sowie private Garagen gebaut. Die Umsetzung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen war im Vorfeld von kontroversen Diskussionen geprägt. Durch das Herausnehmen des Verkehrs aus der Kernstadt befürchtete man Geschäftseinbußen. Mit der Umgestaltung im Rahmen des Stadtqualitätsprogramms konnte jedoch ein heute sehr belebter und auch für den Einzelhandel und die Gastronomie attraktiver Platz geschaffen werden. Die Ausweisung als Fußgängerzone hat Raum für einen in kultureller und touristischer Hinsicht prägenden Platz geschaffen, aber auch für einen „Erlebnisraum“ für Bewohner und Einzelhandelskunden in der Altstadt.





**Kirchstraße**

Die Kirchstraße ist neben dem Marienplatz eine der bedeutendsten Plätze/Straßen in der Altstadt. Sie wurde, in enger Abstimmung mit Bewohnern und Geschäftsinhabern, 2008 in eine verkehrsberuhigte Zone umgestaltet. Durch das Herausnehmen von Stellplätzen wurden eine bessere Übersicht und mehr Freiraum für Fußgänger geschaffen.

**Obere Breite Straße**

Die Obere Breite Straße ist für Fußgänger die wichtige Nord-Süd-Achse in der Unterstadt. Sie wird in zwei Bauabschnitten (der erste wurde Ende September 2009 fertig gestellt) zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet.

**Marktstraße**

Sie wurde als eine der ersten Straßen in der Oberstadt nach intensiver Planung und Beratung verkehrsberuhigt umgebaut. Als Belag wurde großformatiges Pflaster gewählt, um der Bedeutung der Straße gerecht zu werden. Kleinformatiges Pflaster entlang der Gebäude bildet für die mittelalterlichen Patrizierhäuser den richtigen Rahmen. Mit der Art und Verlegung des gewählten Fahrbahnbelags wurden auch die Anforderungen erfüllt, die der historische Festzug des Rutenfestes stellt.





**Burgstraße**

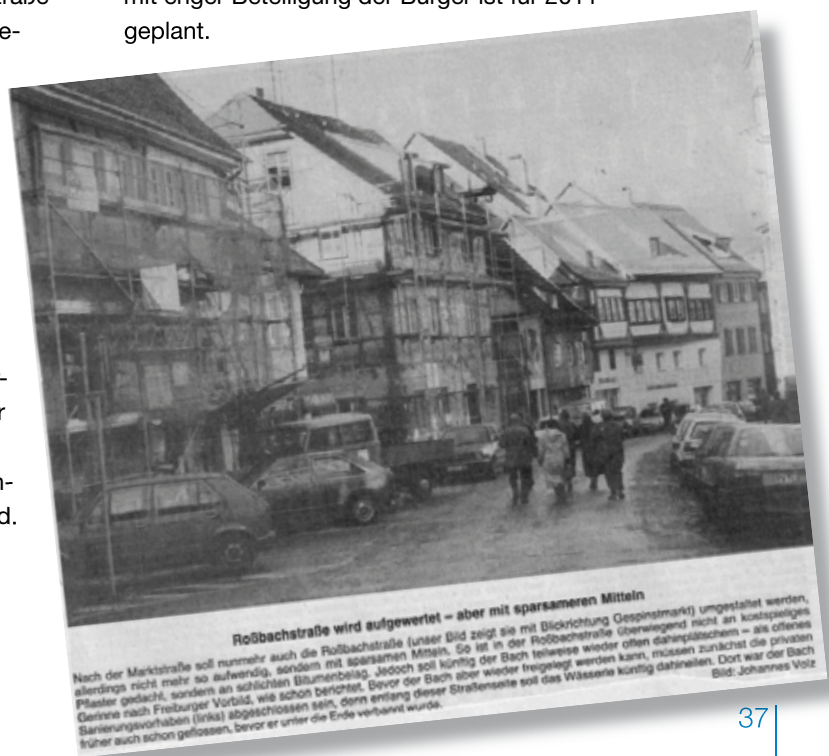
Die Burgstraße ist noch eine der wenigen öffentlichen Bereiche, die umgestaltet werden müssen. Dies soll im Zuge der Neuordnung des Areals an der Burgstraße – Burgstraße 5 bis 13 – mit Bewohnergarage, Wohngebäude mit Tanzschule und Kunstmuseum erfolgen. Bei der neuen Gestaltung wird noch vom Fahrverkehr in zwei Richtungen ausgegangen. Die Verbindung vom Marienplatz zur Marktstraße für den Fußgänger sollen aber verbessert und die Querungen der Straße erleichtert und sicherer werden.

**Roßbachstraße**

Nachdem die Marktstraße umgestaltet war, wurde die Roßbachstraße 1992 zur Aufwertung der Fußgänger-Verbindung vom Marienplatz zum Gänsbühl-Kaufhaus und zum Josefshaus zur verkehrsberuhigten Zone, teilweise zur Fußgängerzone umgestaltet. Das prägende Element ist der geöffnete Stadtbach. Wurde die Bachöffnung wegen des erwarteten Lärms durch das fließende Wasser während der Planungsphase auch heftig diskutiert, ist der offene Stadtbach heute ein belebendes und im Sommer kühlendes Element, das sehr positiv wahrgenommen wird.

**Gespinstmarkt**

Dieser wichtige Platz, der vor rund 100 Jahren durch den Abbruch von zwei Gebäuden, die zuvor zwei Straßen trennten, entstand, wartet noch auf seine Umgestaltung. Die Planer stehen vor einer schwierigen Aufgabe. Die Umgestaltung soll 2012/2013 erfolgen, wenn die Stadt für die Altstadt ein neues Sanierungsgebiet bewilligt bekommt. Die Planung mit enger Beteiligung der Bürger ist für 2011 geplant.



Roßbachstraße wird aufgewertet – aber mit sparsameren Mitteln

Nach der Marktstraße soll nunmehr auch die Roßbachstraße (unser Bild zeigt sie mit Blickrichtung Gespinstmarkt) umgestaltet werden, allerdings nicht mehr so aufwendig, sondern mit sparsameren Mitteln. So ist in der Roßbachstraße überwiegend nicht an kostspieliges Pflaster gedacht, sondern an schlichten Blumenbelag. Jedoch soll künftig der Bach teilweise wieder offen dahingelassen – als offenes Gerinne nach Freiburger Vorbild, wie schon berichtet. Bevor der Bach aber wieder freigelegt werden kann, müssen zunächst die privaten Sanierungsvorhaben (links) abgeschlossen sein, denn entlang dieser Straßenseite soll das Wasser künftig dahinalien. Dort war der Bach früher auch schon geflossen, bevor er unter die Erde verbannt wurde.

# Stellplätze in und um die Altstadt



## Stellplätze in und am Rand der Altstadt

Wesentliches Ziel der Stadtsanierung war die Verkehrsberuhigung in der Stadt. Die wegfallenden oberirdischen Stellplätze wurden durch öffentliche und private Garagen ersetzt. Diese Garagen in der Altstadt beziehungsweise rund um die Altstadt wurden in der Sanierung gebaut, beispielsweise die Marienplatzgarage und das Parkhaus Bahnstadt, oder aber von der Stadtsanierung initiiert und in anderen Programmen umgesetzt, zum Beispiel die Garage in der Raueneggstraße im ZIP-Programm (Zukunftsinvestitionsprogramm).

### Marienplatzgarage

Die größte und von der Ausführung her spektakulärste Garage ist die Marienplatzgarage. Sie wurde nach aufwändigen Stellplatzbedarfsberechnungen mitten im Herzen der Stadt mit 388 Stellplätzen auf vier Stockwerken geschaffen (Bauzeit 1986 bis 1989).

#### Marienplatzgarage

Bauzeit	1986 bis 1989
Baukosten pro Stellplatz	rd. 10,35 Mio. € rd. 26.700 €

## Stellplätze wurden unter anderem geschaffen:

Öffentlich	Eröffnung	Stellplätze
Marienplatzgarage	1989	388
Parkhaus Frauentor	1984	308
Parkdeck Oberamteigasse	1986	202
Parkdeck Rauenegg	1979	210
später aufgestockt auf		308
Parkhaus Bahnstadt	2002	303
<b>Privat</b>		
TG obere Herrenstraße	1996	76
Garagenbauwerk Josefshaus	1997	60
TG Mauerstraße 5	1999	53
Mauerstraße 19/20	im Bau	52
Burgstraße	Baubeginn	
	2010	118
weitere 10 private Tiefgaragen		245

## Stellplatzbilanz

Vor dem Bau der Marienplatzgarage – dem Beginn der wesentlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen – wurden 1985 in der Altstadt oberirdisch 738 Stellplätze gezählt. Davon sind bis heute 390 weggefallen. In der gleichen Zeit wurden in der Altstadt 830 neue Stellplätze gebaut, weitere 170 Stellplätze sind im Bau, beziehungsweise es wird mit deren Bau im September begonnen. Rund um die Altstadt sind während der knapp 40-jährigen Stadtsanierung rund 1.270 Stellplätze gebaut worden. Bis 2012 werden insgesamt rund 2.270 neue Stellplätze entstanden sein; weggefallen sind rund 390 Stellplätze – das ergibt einen Zuwachs von rund 1.880 Stellplätzen.

# Sanierung in Zahlen

**Bis Ende 2009 wurden folgende Ausgaben und Einnahmen in der Sanierung abgewickelt:**

Förderfähige Ausgaben	ca. 79,2 Mio. €
Förderfähige Einnahmen (u. a. Grundstückserlöse, Wertersatz, Ausgleichsbeträge, Bewirtschaftungserlöse, Rückerlöse Stellplätze usw.)	ca. 15,2 Mio. €
geförderte Ausgaben (öffentliche Mittel)	ca. 66,2 Mio. €

Neben den förderfähigen Ausgaben und Einnahmen fallen bei den Sanierungsmaßnahmen auch nicht zuschussfähige Ausgaben und Einnahmen an. Bei den Ausgaben sind dies insbesondere Kosten bei Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, die jeweils über der gültigen Förderobergrenze (früher 100 €/m<sup>2</sup>, derzeit 150 €/m<sup>2</sup>) liegen. Bei den Einnahmen sind zum Beispiel die Bewirtschaftungserlöse von zwischenerworbenen Objekten zu nennen.

## Fördermittel von Bund und Land Stand Mai 2010

Für Ravensburg wurde bisher ein Förderrahmen bewilligt (einschließlich Sondermittel Wohnungsbau (873.000 €) in der Altstadt und nicht-investive Maßnahmen in der Nordstadt) mit	ca. 73,2 Mio. €
davon sind Mittel von Bund und Land	ca. 47,0 Mio. €
Förderrahmen abgerufen (mit Wohnungsbaumittel)	ca. 67,2 Mio. €
Freier Förderrahmen	ca. 6,1 Mio. €
Mittel- bis langfristig wird zur Umsetzung der vorhandenen Schwerpunkte und begleitenden Maßnahmen eine Erhöhung der Förderrahmen benötigt von	ca. 30 Mio. €
Umgelegt auf zehn Jahre bedeutet dies einen Aufstockungsbedarf im Mittel pro Jahr von	ca. 3 Mio. €
Bei einem Fördersatz von 60 % beträgt der städtische Anteil (40 %) pro Jahr somit	ca. 1,2 Mio. €

## Erwirtschaftete Einnahmen in der Sanierung

Die im Rahmen der Sanierung seit 1972 aus Verkäufen (hauptsächlich Reprivatisierungen), Vermietungen, Ausgleichsbeträgen usw. erwirtschafteten Einnahmen von rund 15,1 Millionen Euro wurden wieder in den Sanierungsgebieten eingesetzt. Deshalb wird auch großer Wert auf die vertraglichen, vorgezogenen Ablösungen der Ausgleichsbeträge gelegt.

Übersicht über Sanierungsmittel Stand Mai 2010				
Sanierungsgebiet	Bewilligter Förderrahmen Euro	Förderfähige Ausgaben Euro	Erwirtschaftete Einnahmen Euro	Beanspruchter Förderrahmen Euro
Gänsbühl	6.805.309	10.167.444	3.362.135	6.805.309
Nordwestliche Unterstadt	7.669.378	9.415.000	1.746.000	7.669.378
Oberstadt II	26.750.892	32.523.955	5.773.063	26.750.892
Museum Humpis-Quartier Denkmalschutzprogramm West	2.000.000	900.000	0	900.000
Südwestliche Unterstadt abzüglich Fördersatzänderung	12.303.524 1.448.654	13.170.000	1.824.000	11.346.000
Bahnstadt	8.260.767	8.415.000	2.360.000	6.055.000
Veitsburg	1.660.000	0	0	0
Nordstadt	3.293.636	1.970.000	0	1.970.000
Weißenuau	1.500.000	1.000.000	0	1.000.000
Summe	72.294.852	79.211.399	15.215.198	66.201.579

### Multiplikatoreffekt – jeder Investitions-Euro wirkt

In der Sanierung sind bis Ende 2009 öffentliche Mittel in Höhe von rund 67 Millionen Euro für Investitionen (ohne die Sonderprogramme) geflossen. Es gibt unterschiedliche Multiplikationswerte zur Berechnung der Investitionen, die mit diesen Geldern angestoßen wurden. Das Wirtschaftsministerium und auch die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (gestützt auf ein Forschungsprojekt des Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung) nennen gerne den Faktor 8, das wären rund 530.000.000 Euro, aber selbst bei einem bescheideneren Faktor von 5 wurden damit rund 330.000.000 Euro an privaten Investitionen in Ravensburg seit 1972 ausgelöst.





## Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung

		Telefon
<b>Amtsleiter</b>	Reinhard Rothenhäusler	0751 - 82-278
<b>Sanierungsgebiete „Östliche Vorstadt“, „Oberstadt“</b>	Konrad Nonnenmacher	0751 - 82-248
<b>Sanierungsgebiete „Südwestliche Unterstadt“ und „Nordstadt“</b>	Christian Woischwillat	0751 - 82-247
<b>Sanierungsgebiete „Bahnstadt“ und „Weißenau 2010“</b>	Martin Tapper	0751 - 82-700
<b>Sanierungsbeauftragte</b>		
<b>Sanierungsgebiete „Oberstadt“ und „Nordstadt“</b>	Joachim Scheible	0751 - 16421 (Dienstag/Mittwoch)
<b>Sanierungsgebiete „Östliche Vorstadt“ und „Südwestliche Unterstadt“</b>	Roland Groß	0751 - 14596 (Mittwoch/Donnerstag)





## Impressum

Herausgeberin: Stadt Ravensburg

Texte: Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung, Leiter Reinhard Rothenhäusler

Redaktion: MediaPartner Ravensburg, Barbara Müller ([www.mediapartner-bm.com](http://www.mediapartner-bm.com))

Layout und Grafik: Gabor Racsmány ([www.racsmany.de](http://www.racsmany.de))

Auflage: 1.000 Exemplare

Druck: druckidee, Jochen Abt e.K.

© Stadt Ravensburg 2010

Die Stadt Ravensburg dankt allen Bildautoren:

Adametz, Stefan Eigner, Roland Findeisen, Roland Groß, Hintermayr, Christoph Hepperle, Burkhard Hüdig, Felix Kästle, Anja Köhler, Rupert Leser, Fritz Merz, Barbara Müller, Büro Nething, Volker Petzold, Stadt Ravensburg, Reinhard Rothenhäusler, Joachim Scheible.