

Städtische Wohnungsstrategie 2015

Wohnprojekt Südstadt



„Ravensburg ist nach wie vor Zuzugsregion. Das hat Vorteile – macht sich aber auch darin bemerkbar, dass gerade Familien es schwer haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden.“



Wir leben in einer vergleichsweise wirtschaftlich stabilen Region – dennoch bleiben wir von der globalen und bundesweiten Wirtschaftskrise nicht verschont. Eine negative Begleiterscheinung dieser Krise ist, dass der seit Jahren auf niedrigstem Niveau stagnierende Wohnungsbau nochmals zurückgegangen ist. Hiervon ganz besonders stark betroffen ist der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen.

Die Stadt Ravensburg möchte beispielhaft auf diese besondere Situation reagieren. In der Südstadt planen wir in Nachbarschaft zum bestehenden Wohnquartier Ziegelstraße-Bismarckstraße etwa 50 Wohneinheiten zu errichten. Dort soll insbesondere jungen Familien innenstadtnahes und günstiges

Wohnen ermöglicht werden. Dabei sollen sich die Gebäude schonend einfügen und die vorhandenen Bäume erhalten werden. Durch eine offene, attraktive Gestaltung des Innenhofes sollen Plätze für Grün, Ruhe und Kontakt entstehen. Dieses Projekt löst mehr als fünf Millionen Euro an Investitionen in unserer Stadt aus. Investitionen, die dem regionalen Handwerk durch eine schwierige Zeit helfen werden.

Gemeinsam werden wir uns den Herausforderungen der nächsten Jahre stellen, mit diesem Projekt möchte die Stadt beispielhaft dazu beitragen.

Hermann Vogler,
Oberbürgermeister

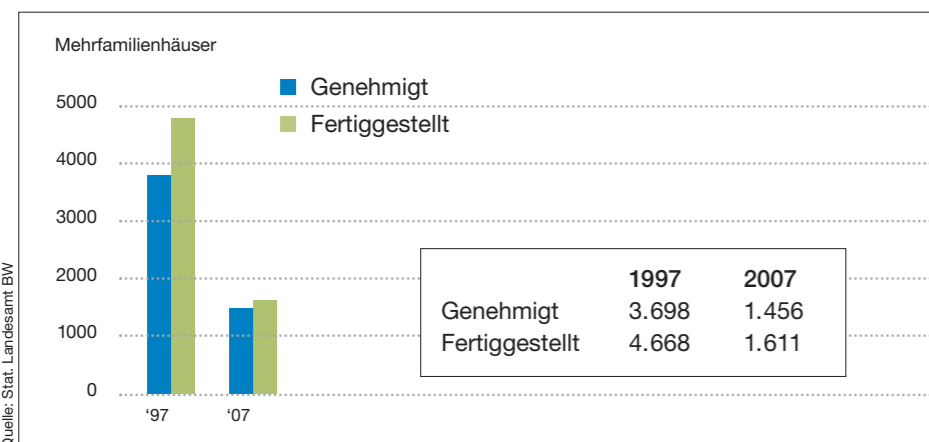
Wohnungsbau in Deutschland und der Region Bodensee-Oberschwaben

Der Wohnungsneubau hat bundesweit einen historischen Tiefstand erreicht. In der wirtschaftlich starken Region Bodensee-Oberschwaben beträgt der Anteil von Einfamilienhäusern an Wohngebäuden momentan ca. 63% und liegt damit über dem Landesdurchschnitt. Landesweit zeigt sich die Tendenz, dass immer weniger Mehrfamilienhäuser gebaut werden. In 2007 wurden 65% weniger Mehrfamilienhäuser fertig gestellt als noch vor 10 Jahren. Der Trend beim Bau von Mehrfamilienhäusern geht dahin, teurere und hochwertigere Eigentumswohnungen zu bauen. Gerade Einkommensschwächere sind aber auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen.

Hinzu kommt, dass sich durch die anhaltende Wirtschaftskrise die Talfahrt im geförderten Wohnungsbau rasant beschleunigt. Förderdarlehen werden immer häufiger frühzeitig abgelöst, um dann die Wohnungen in Zukunft teurer am freien Markt vermieten zu können.

Zudem wurden die Landesmittel für Sozialwohnungen in Baden-Württemberg in den letzten zehn Jahren deutlich gekürzt. Während es im Jahr 2000 noch 166.000 Sozialwohnungen gab, so werden in 2010 vermutlich nur noch 45.000 zur Verfügung stehen.

Bautätigkeit im Bereich Mehrfamilienhäuser in Baden-Württemberg



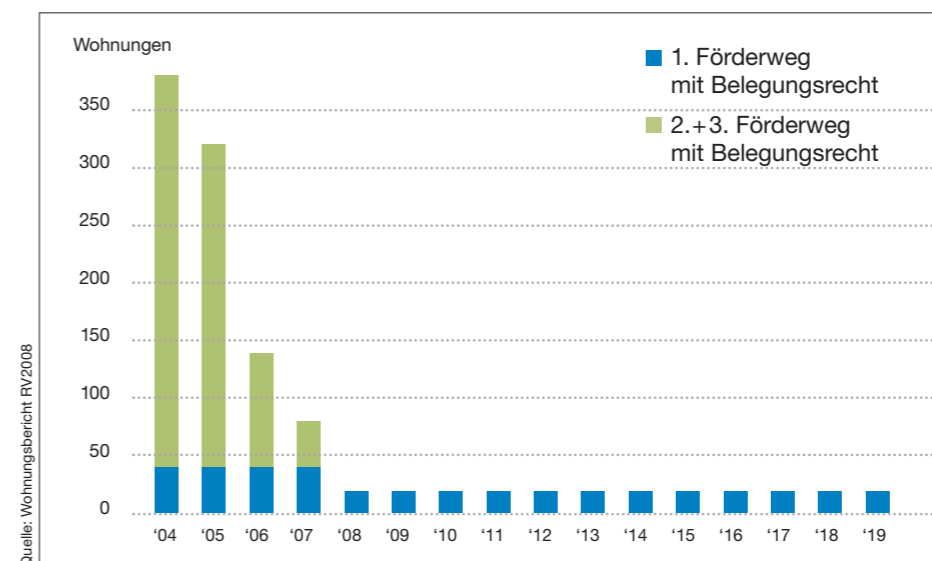
Der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nimmt derzeit stark ab. Wie im Wohnungsbericht 2008 festgestellt, werden der Stadt Ravensburg künftig Wohnungen mit Belegungsrechten fehlen.

Ein kleiner Teil von Haushalten wird nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt, weil es ihnen an Bonität fehlt. Betroffen sind hiervon vor allem Alleinerziehende, große Familien, Arbeitslose oder gesundheitlich beeinträchtigte Menschen.

Während früher eine breite Schicht der Bevölkerung die Zielgruppe des Sozialen Wohnungsbaus war, so dienen mittlerweile die Wohnungsbestände mit städtischen Belegungsrechten primär zur Versorgung benachteiligter Haus-

Hätte die Stadt keine eigenen Wohnungen – stünden für die Wohnungsfürsorge nur noch zwölf Wohnungen mit Belegungsrechten zur Verfügung.

Geförderte Wohnungen in Ravensburg mit Mietpreis- und Belegungsbindung

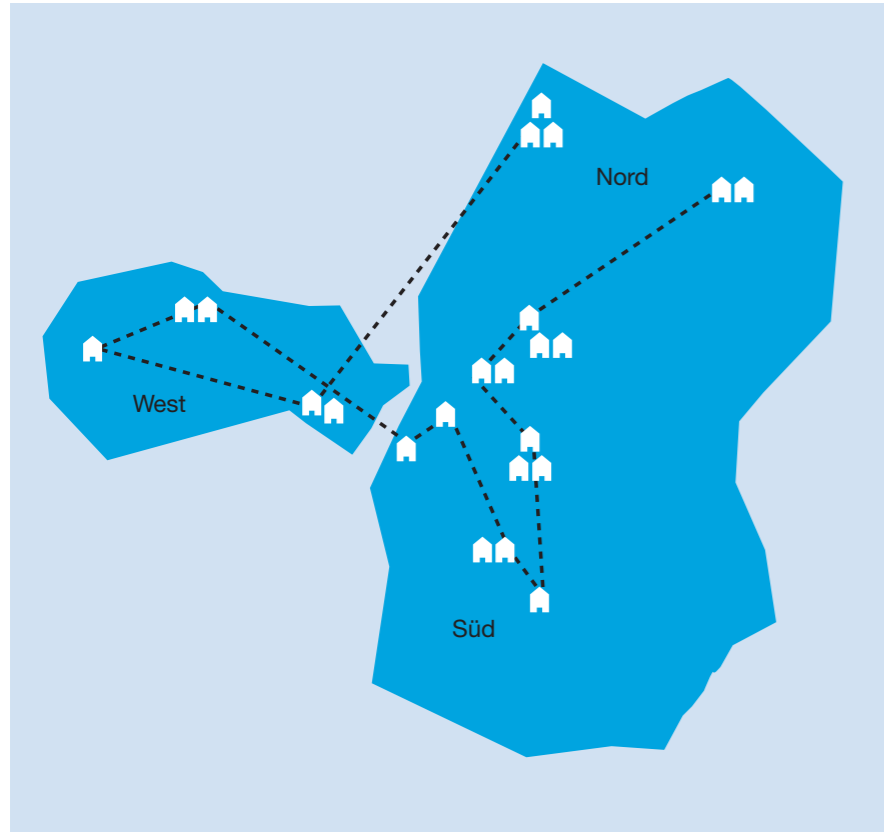


Die Entstehung des Quartiers Ziegelstraße/Bismarckstraße

Nach dem ersten Weltkrieg herrschte in Ravensburg eine hohe Erwerbslosigkeit im Baugewerbe. Hinzu kam eine immer größer werdende Wohnungsnot. Die Stadt musste auf diese Situation reagieren und erstellte in den Jahren 1920 bis 1923 zunächst an der Ziegel- und dann an der Bismarckstraße eine größere Anzahl von Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsbestand Stadt Ravensburg

Momentane Situation



Der Wohnungsbestand der Stadt Ravensburg stellt sich wie folgt dar:

- Die Stadt ist Eigentümer von 114 Wohngebäuden, zerstreut im gesamten Stadtgebiet
- 425 Wohneinheiten
- Ca. 26.800m² Wohnfläche
- Ca. 1.100 Bewohner
- Der Großteil der Gebäude stammt aus den 20er- und 30er-Jahren
- Die Bewirtschaftung vieler kleiner Gebäude ist sehr zeit- und kostenintensiv. Modernisierung und Unterhalt sind damit auch sehr aufwändig.

Die Stadt tut was

Familie XY aus Ravensburg

Ein aktueller Fall aus der Wohnungsfürsorge macht deutlich, wie schnell jeder von uns auf eine geförderte Wohnung angewiesen sein kann.

Vor ca. zwei Monaten wendete sich eine dreifache Mutter bei den Sachbearbeitern im Kundencenter des Amts für Architektur und Gebäudemanagement: Ihr Mann – Mitarbeiter eines großen Metallverarbeitungsunternehmens in der Region – sei bereits seit mehreren Monaten in Kurzarbeit. Durch das verringerte Einkommen ist es ihnen nicht mehr möglich die Finanzierungsraten, für das vor drei Jahren gebaute Eigenheim, aufzubringen. In der Zwischenzeit hat das Unternehmen, in dem ihr Mann tätig ist, angekündigt Stellen massiv abzubauen – wovon auch er möglicherweise betroffen sein wird. Die Bank hat der Familie indessen den Finanzierungskredit für das Eigenheim gekündigt und wird es zwangsversteigern.

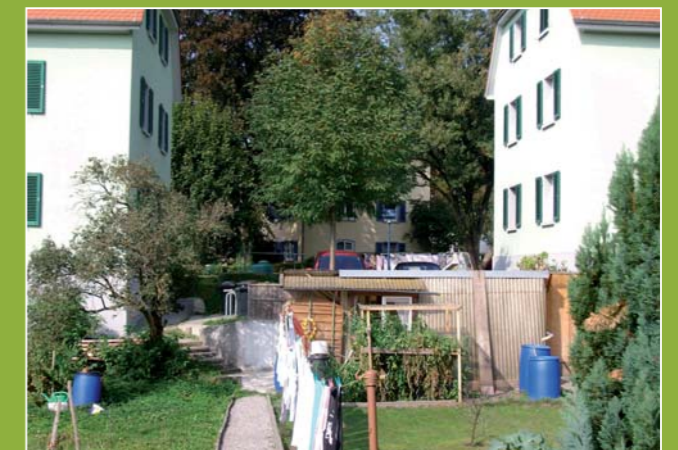
Welche Anlaufstellen hat die Stadt?

- Im Kundencenter des Amts für Architektur und Gebäudemanagement in der Georgstraße 25 (beim Busbahnhof) erhalten Sie Auskünfte zu Wohnberechtigungsscheinen und zur Wohnbauförderung. Desweiteren ist das Kundencenter ab dem 1. Januar 2010 Ansprechpartner für die städtischen Mieter.
- Das Amt für Soziales und Familie, Marienplatz 35 (Lederhaus) erteilt Auskünfte über Kinderbetreuungsangebote in Ravensburg, Wohngeld, Renten und weitere Sozialleistungen z.B. Grundsicherung im Alter oder ergänzende Leistungen bei Pflegebedürftigkeit. Außerdem bietet der Soziale Dienst Beratung und Unterstützung in Übergängen und schwierigen Lebenssituationen selbst an oder kann an geeignete Fachberatungsstellen weiter vermitteln.



Bestandsanalyse/ Grünstruktur

- „Fischerquartier“
- Abgrenzung
 - Durchlässigkeit
 - Verbindung nach „Außen“



Städtische Wohnungsstrategie 2015

Wohnprojekt Südstadt

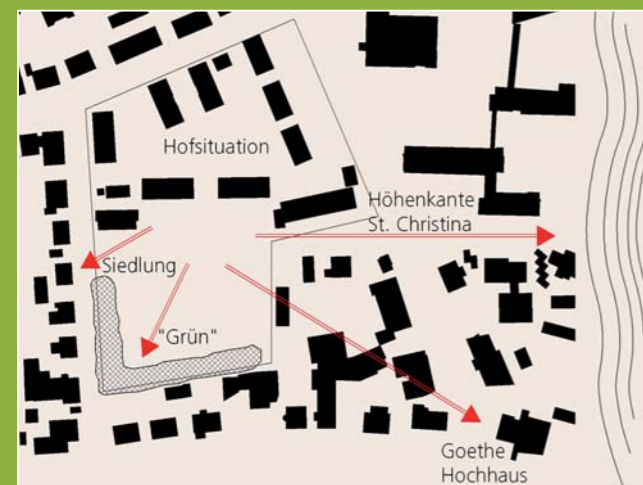


Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt, aber auch der Wohnungsbericht Ravensburg 2008 zeigt, wie wichtig es ist, eine neue Strategie für die Wohnungsfürsorge zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund galt es einen Standort zu finden, der sich in ein bereits bestehendes Quartier sowohl aus stadt-

planerischen, als auch sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten integrieren lässt.

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort fiel der Fokus auf die sogenannte „Fischerwiese“. Sie befindet sich in südlicher Verlängerung zum städtischen Quartier Ziegel-/Bismarckstraße.



Besondere Qualitäten

Das Quartier eignet sich besonders gut für die Weiterentwicklung, da es zum einen sehr zentrumsnah liegt sowie eine gute Infrastruktur und Nahversorgung aufweist.

Faktoren wie autofreie Wege, eine grüne Umgebung und nicht zuletzt gute nachbarschaftliche Beziehungen prägen die Attraktivität des Quartiers.

Die „Mitte“

Entwurf

Die Ziele, die mit dem Wohnprojekt Südstadt verwirklicht werden sollen, sind die Erneuerung der sozialen Stadt unter Betonung von Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Dies soll insbesondere durch die Verknüpfung des Bestands und des mit den neu entstehenden ca. 50 Wohnungen, durch die Rücksichtnahme auf die umgebenden Siedlungsstrukturen aber auch insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen gelingen.

Mit dem Projekt verbundene Ziele:

- Neustrukturierung des Quartiers führt zu einer Aufwertung der Grünanlagen
- Mit einem Wohnberechtigungsschein haben ältere, bisherige Bewohner der Südstadt die Möglichkeit, eine barrierearme Wohnung im gewohnten Wohnumfeld zu erhalten
- Schaffung von Wohnungen für Allein-erziehende
- Wirtschaftliche und ökologische Nahwärmeversorgung in einem städtischen Quartier
- Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen erfolgt in der Regel nur an Ravensburger Einwohner



Fuß- und Radweg an der Fischerwiese



Blickrichtung nach Süd-Ost



~ 83 m

~ 68 m



Individuell gestaltete Plätze und Höfe bilden die Schwerpunkte der Konzeption. Verbunden werden die Räume durch ein Fußwegnetz und das umgebende Grün. PKW-Stellflächen befinden sich auf separaten Parkflächen am Rand des Quartiers. Die Zonen zwischen den einzelnen Gebäuden sind autofrei.

Mit der Außenraumgestaltung wird den altersspezifischen Belangen der Bewohner Rechnung getragen. Es gibt Angebote für alle Bevölkerungsgruppen. Bewegungs- und koordinationsfördernde Elemente sind für Alt und Jung vorgesehen. Selbstverständlich sind sämtliche Bereiche barrierefrei erschlossen.

Zeitlicher Ablauf

Politische Beschlüsse

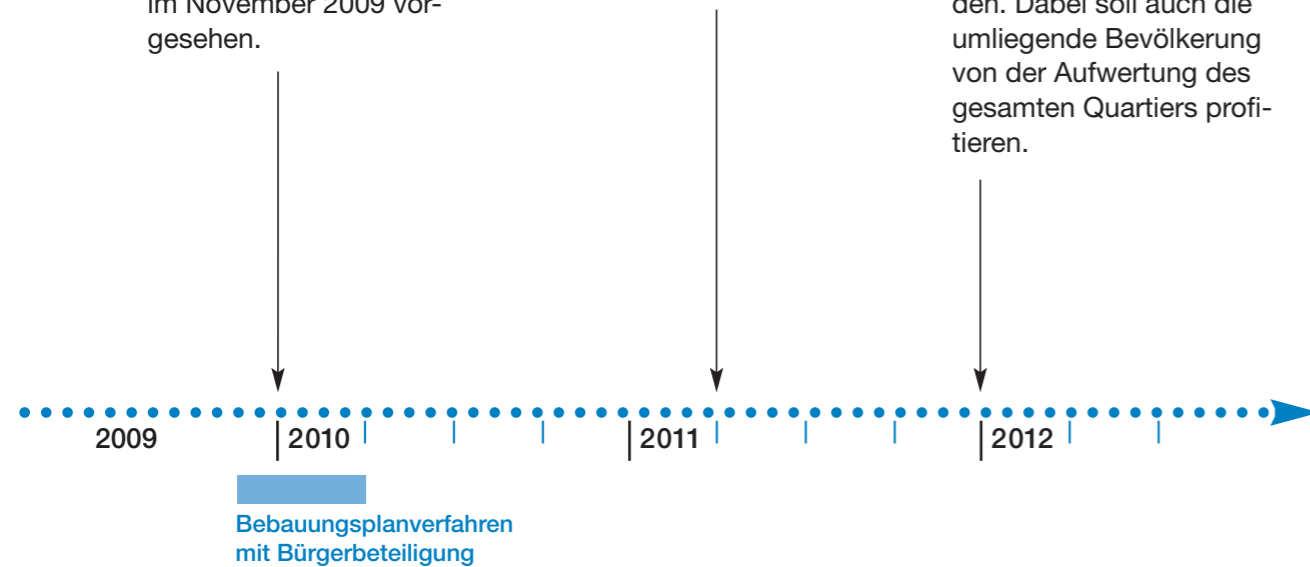
Nach den Vorberatungen im Verwaltungsausschuss und im Technischen Ausschuss soll im November 2009 der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss für das Projekt fassen. Eine Bürgerinformation ist im November 2009 vorgesehen.

Baubeginn

Nach ca. einjähriger Planungsphase soll im ersten Quartal 2011 mit dem Bau begonnen werden. Es sollen fünf Gebäude mit insgesamt ca. 50 neuen Wohneinheiten entstehen.

Bezug

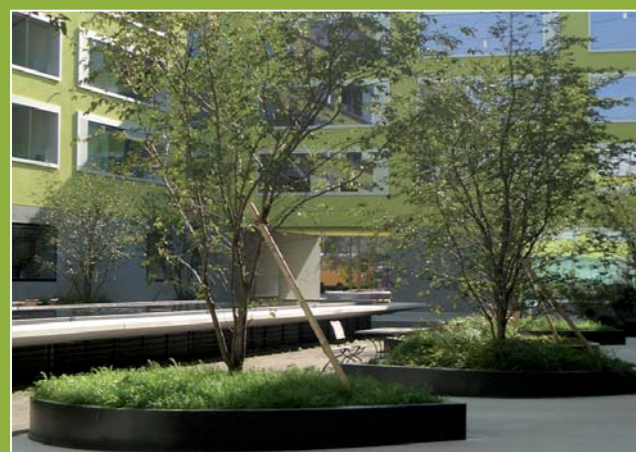
Die Fertigstellung soll bis Ende 2011/Anfang 2012 erfolgen. Unter Berücksichtigung sozialer Belange sollen innovative Konzepte zur Steigerung der Lebensqualität im Quartier entwickelt werden. Dabei soll auch die umliegende Bevölkerung von der Aufwertung des gesamten Quartiers profitieren.



Finanzierung

Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 5 Mio. Euro finanziert die Stadt das Projekt größtenteils über ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von ca. 1% und einer Laufzeit von 15 Jahren. Der restliche Kapitalaufwand soll über ein Kommunaldarlehen finanziert werden.

Dabei decken die Mieteinnahmen die Aufwendungen für Zins und Tilgung. Bei den für das Projekt aufgenommenen Schulden handelt es sich also um „rentierliche“ Schulden.



→ Nachhaltigkeit

Angesichts der Notwendigkeit, vorhandene Ressourcen auch für nachfolgende Generationen zu schonen und immer weiter steigenden Energiepreisen, ist es auch im Sozialen Wohnungsbau unerlässlich, neue Wege zu gehen. Im Rahmen des Projekts sollen neue Ansätze für energetisches und gleichwohl ökologisches Bauen erörtert und umgesetzt werden. Die Anforderungen der EnEV 2009 sollen deutlich unterschritten werden.

→ EnEV 2009

Energieeinsparverordnung für Gebäude

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden.

Bei Neubauten muss der gesamte Jahresprimärenergiebedarf bis zu 30% niedriger sein als der Bedarf, der in der EnEV 2007 festgelegt wurde.

Ziele des Wohnprojektes Südstadt

- Um der rasant abnehmenden Anzahl von Belegungsrechten entgegen zu steuern, wird die Anzahl städtischer Wohnungen mit Mietpreisbindung erhöht.
- Das bestehende Quartier „Ziegelstraße/ Bismarckstraße“ wird erweitert. Dabei wird auf die umgebenden Siedlungsstrukturen, aber insbesondere auch auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht genommen.
- Es werden insgesamt ca. 50 neue Wohneinheiten in unmittelbarer Zentrumsnähe entstehen. Davon sollen ca. 20 barrierearm erschlossen werden. Darüber hinaus sind kleinere Wohneinheiten speziell für Alleinerziehende vorgesehen.
- Die Belegung der Wohnungen erfolgt abweichend zu anderen Wohnprojekten ausschließlich mit Ravensburger Einwohnern, da nur diese in der Regel einen Wohnberechtigungsschein für Ravensburg erhalten. In den Wohnungen ist dadurch kein Zuzug von Außen, sondern ausschließlich von Innen.
- Unter Berücksichtigung von sozialen und stadtplanerischen Aspekten wird ein für die Wohnungsfürsorge sehr gut geeignetes Quartier weiterentwickelt, erschlossen und aufgewertet.
- Während der Umsetzung des Projekts werden innovative Konzepte unter Berücksichtigung sozialer Belange zur Steigerung der Lebensqualität sowohl im Quartier als auch in der unmittelbaren Nachbarschaft entwickelt.
- Faktoren wie autofreie Wege, eine grüne Umgebung und nicht zuletzt gute nachbarschaftliche Beziehungen prägen die Attraktivität des Quartiers.
- Neue Ansätze für energetisches und ökologisches Bauen sollen im Rahmen des Projekts erörtert und umgesetzt werden. Dabei sollen die Anforderungen der EnEV 2009 deutlich unterschritten werden. Ziel ist u.a. die Anbindung an das bestehende Nahwärmenetz.
- Nach dem vorgesehenen Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat im November 2009 soll im ersten Quartal 2011 mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung ist Ende 2011/Anfang 2012 vorgesehen.

Impressum

Konzeption: Stadt Ravensburg,
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement

Pläne + Modell: Architektur
und Freiraum Ravensburg

Bilder: Architektur und Freiraum
Ravensburg (außer Titel, S. 2/3)

Gestaltung: Regine Schröder

Oktober 2009

**Amt für Architektur und
Gebäudemanagement**
Georgstraße 25
88212 Ravensburg