



Stadt Überlingen

Vorbereitende Untersuchungen

“Stadteingang West“

Abschlussbericht

Oktober 2014

Stadt Überlingen

Vorbereitende Untersuchungen - Abschlussbericht
„Stadteingang West“
zur Aufnahme ein Sanierungsprogramm

Auftraggeberin:

Stadt Überlingen

Ansprechpartner:

Axel Philipp

Sachgebiet Stadtplanung

Abteilung Stadtentwicklung und Grün

T. 07551/ 99-1326

F. 07551/ 99-41326

Ausführung:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstrasse 13

76135 Karlsruhe

T. 07 21 – 83 10 30

F. 07 21 – 85 34 10

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt

Dipl.-Ing. Stefanie Ganter

Karlsruhe, Oktober 2014

INHALT	Seite
Vorbemerkungen	
1 Grundlagen	4
2 Entwicklungs- und Planungsbedingungen	8
3 Bestandsaufnahmen und Analysen	19
4 Ortsbild und städtebauliche Situation.....	32
5 Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft und Beteiligung	33
6 Zusammenfassung der Ergebnisse	42
7 Konzept für die Sanierung.....	44
8 Maßnahmenkonzept und Planungsempfehlungen	49
9 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	51
10 Prüfung der Verfahrensart	55
11 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen	58
12 Fotodokumentation	60
13 Planteil.....	ab 71

13 Anhang (zusammengefasst im Materialband)

Anmerkung: Die Dokumente im Anhang unterliegen zum Teil den Bestimmungen des Datenschutzes. Sie sind nur zu verwenden für die Durchführung, müssen vertraulich behandelt werden und sind deshalb nicht öffentlich zugänglich.

- Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- Veröffentlichung
- Erhobene Daten zum Untersuchungsgebiet/ Befragung Bewohner
- Liste der Kulturdenkmale
- Liste der Flurstücke und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
- Liste der Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet
- Bodenrichtwerte
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Überlingen hat für das Programmjahr 2014 im Bereich „Stadteingang West“ einen Antrag zur Aufnahme ins Sanierungsprogramm gestellt. Im März 2014 erhielt die Stadt Überlingen die Nachricht zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für das untersuchte Gebiet. Als Förderschwerpunkte wurden vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Maßnahmen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die gestalterische Aufwertung im öffentlichen Raum genannt. Mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen wurden (zunächst) Landesfinanzhilfen in Höhe von 1.200.000 Euro bewilligt mit einem Förderzeitraum bis 31.12.2022.

Im 1. Teil der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Beurteilungsgrundlagen gewonnen über die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge.

Im 2. Teil der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse aus dem 1. Teil überprüft und vertieft. Dabei sind die Ergebnisse der Befragung der Eigentümer und Bewohner und der Träger öffentlicher Belange mit in die Untersuchung hineingeflossen.

Der vorliegende Bericht fasst den 1. und 2. Teil der Vorbereitenden Untersuchungen in der nun vorliegenden Broschüre zusammen.

Anlass zur Antragstellung war die Fortführung der in den letzten Jahrzehnten erfolgreich und kontinuierlich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Teilen des mittelalterlichen Stadtkerns von Überlingen und die vorgefundenen Missstände im Bereich des westlichen Stadteingangs und der Bahnhofstraße. Die anstehende Landesgartenschau 2020 geben zusätzlich Anlass zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den westlichen Stadteingang entlang der Uferkante des Bodensees, vom Campingplatz über den Bahnhof, zum Stadtkern bis hin zum Mantelhafen. Es hat eine Größe von ca. 25,4 ha.

Bestandteile der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Erfassung und Beurteilung städtebaulicher Missstände auf Grundlage von Bestandsaufnahmen und Befragungen,
- Bestimmung der Missstände und Erneuerungsziele für das Untersuchungsgebiet,
- Vorschläge zur Neuordnung des Gebietes,
- Darlegung der notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Missstände,
- Ausarbeitung der Beurteilungsgrundlagen für die Zuordnung des Untersuchungsgebietes zu den Förderprogrammen der Stadterneuerung und die Vorbereitung der Antragstellung (Phase 1)
- Erstellung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens,
- Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.

1 GRUNDLAGEN

Mit Gemeinderatsbeschluss der Stadt Überlingen am 24.07.2013 wurde für den Bereich "Stadteingang West" die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Im März 2014 wurde das Gebiet ins Landessanierungsprogramm aufgenommen.

"Vorbereitende Untersuchungen" sind nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden nach § 136 BauGB die "städtebaulichen Missstände" im Gebiet herangezogen.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht, oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Anhand vielfältiger Sanierungsmerkmale ist darzustellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes – oder in Teilbereichen – eine Sanierung notwendig und durchführbar ist und eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die von der Sanierung betroffenen Bevölkerung vertretbar sind.

Im Rahmen der Untersuchung sollte insbesondere geklärt werden,

- welche konkreten städtebaulichen Missstände im Gebiet zu erkennen sind,
- in welchem Umfang Erneuerungsmaßnahmen bereits absehbar sind,
- welche Erneuerungsziele für das Gebiet aufgestellt werden,
- ob eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft insbesondere der Eigentümer zu erwarten ist und ob die Durchführung der Sanierung finanziell darstellbar erscheint („zügige“ Durchführung).



Blick vom Kurparkeingang Richtung Altstadt

1.1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet "Stadteingang West" folgt den Abgrenzungen:

- Im Westen: Bahnübergang Bahnhofstraße am Campingplatz mit Campingplatzgelände
- Im Norden: Bahnlinie – Bahnhofstraße – Christophstraße – Münsterstraße
- Im Osten: Bereich Mantelhafen
- Im Süden: den Bodensee mit Uferkante

Die zu untersuchende Fläche hat eine Größe von ca. 25,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Abgrenzungsplan im Planteil zu entnehmen.

Der Sanierungsverdacht ergibt sich insbesondere aus:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden, oft im Zusammenhang mit denkmalgeschützter Bausubstanz
- Modernisierungsbedarf an öffentlichen Gebäuden (Veranstaltungshaus „Kapuzinerkirche“, Jugendcafé in der Bahnhofstraße, Bauamt und Grüne Villa, ehem. Spital, das stadteigene Gebäude „Haus am See“, Campingplatzgebäude, Kursaal und Badturm....)
- Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen und Wegen, besonders an der Seepromenade und entlang der Uferkante
- Verkehrsproblematik in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr aufgrund des zum Teil außerordentlich beengten Straßenraumes und des hohen Verkehrsaufkommens mit Park-Suchverkehr
- Gestaltungsbedarf bei öffentlichen Aufenthaltsbereichen
- Mängeln in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung durch eine zum Teil sehr dichte Bebauung in der Altstadt
- Leerstehenden oder z.T. leerstehenden Wohngebäuden/ Ladengeschäften
- Gestaltungsdefiziten an Gebäuden

1.2 VORAUSGEGANGENE SANIERUNGEN

- Sanierungsgebiet „Hafenstraße“. Laufzeit von 1988 - 2001
- Sanierungsgebiet „Altstadt II West“ von 1997 -2001 mit der 2. Erweiterung von 2002 - 2006
- Sanierungsgebiet „Altstadt III Nord“ von 2007 bis voraussichtlich Ende 2016

Überschneidungen mit noch laufenden Sanierungsgebieten (siehe auch Plan „vorausgegangene Sanierungen“) ergeben sich im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. In diesen bestehenden Sanierungsbereichen soll die Satzung aufgehoben werden, um die Bereiche dann in das neue Sanierungsgebiet „ Stadteingang West“ aufzunehmen.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen



1.3 ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND DER SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

Planung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind auch im Zusammenhang mit der allgemeinen Bauleitplanung und dem täglichen Planungsgeschehen zu sehen. Die Vorbereitenden Untersuchungen und die darin enthaltenen Plankonzepte sind in die weiterführenden Planungen zu integrieren. Nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes können städtebauliche Sanierungsziele z.B. durch Rahmenkonzepte und, sofern erforderlich, auch durch verbindliche Bauleitpläne gesichert werden.

Ablaufschema der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch

Zeitlicher Ablauf	Planungsschritt	
2013 - 2014	<p>Vorbereitende Untersuchungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse der städtebaulichen Missstände § 136 - Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung §§ 137, 139 - Neuordnungskonzepte § 141 - Erarbeitung von Grundsätzen für den Sozialplan § 180 <p>Sanierungssatzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förmliche Festlegung § 142 (1) - Bekanntmachung § 143 - Sanierungsvermerk in den Grundbüchern § 143 (2) 	
2014 - 2022	<p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisationskonzept - Bürgerbeteiligung - Sozialplan - Modernisierungsbedingungen - Programmentwicklung - bebauungsplanrechtliche Regelungen - Finanzierungsplan 	<p>Ordnungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenordnung - Umsetzung - Freilegung - Reprivatisierung
2014 – 2022	<p>Bauliche Realisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 146, § 147, § 148 - Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung
ca. 2023	<p>Abschluss der Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung der Sanierungssatzung § 162 - Löschung des Sanierungsvermerkes § 163 (3) - Gesamtabrechnung 	

2 ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSBEDINGUNGEN

2.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND STADTTEILSTRUKTUR

Die Stadt Überlingen ist Teil des Bodenseekreises. Gemeinsam mit dem Landkreis Ravensburg und dem Landkreis Sigmaringen bildet er die Region Bodensee-Oberschwaben, welche sich im Regierungsbezirk Tübingen befindet. Überlingen liegt am westlichen Rand des Bodenseekreises und am nördlichen Bodenseeufer, am „Überlinger See“.

Überlingen ist nach der Kreisstadt Friedrichshafen zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis und besteht neben der Kernstadt aus sieben Teilorten. Diese sind Bamberg, Bonndorf, Deisen-dorf, Hödingen, Lippertsreute/Ernatsreute, Nesselwangen und Nußdorf. Die Gemarkungsfläche von Überlingen beläuft sich auf 5.863 ha, davon entfallen 25,4 ha auf das Untersuchungsgebiet.

Aktuell leben in Überlingen 22.261 Einwohner, davon 637 im Untersuchungsgebiet. Die Stadt war von 1939 bis 1972 Kreisstadt des damaligen Landkreises Überlingen. Seit dem 1. Januar 1993 ist Überlingen Große Kreisstadt und dient heute als Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sie erfüllt somit wichtige Aufgaben im Dienstleistungssektor (z.B. Schulzweige, Krankenhaus, kulturelle Einrichtungen). Des Weiteren hat Überlingen eine wichtige Bedeutung als Fremdenverkehrsort.

Die B 31 bildet die Hauptverkehrsader des nördlichen Bodenseeufer und verbindet die Städte Lindau und Friedrichshafen mit Überlingen und schließt sie an die Autobahnen 81 nach Stuttgart-Singen und 96 nach München-Lindau an. Die L 200 führt weiter in die Innenstadt und so auch ins Untersuchungsgebiet.

Die Stadt wird in ganzer Länge von der Eisenbahnlinie der Bodenseegürtelbahn durchquert, die Überlingen auf diesem Weg an Friedrichshafen/Lindau bzw. Singen/Basel anschließt. In Überlingen selbst befinden sich drei Bahnhöfe in Betrieb: Überlingen, Überlingen-Nußdorf und Überlingen Therme. Der Bahnhof Überlingen-Ost ist derzeit inaktiv.

Überlingen gehört dem Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund („Bodo“) an und bindet die Stadt mit einem großen Busliniennetz an die umliegenden Städte und Gemeinden an.

Außerdem verbinden die Bodensee-Schiffsbetriebe Überlingen im Personenverkehr mit Wallhausen und Dingelsdorf auf der gegenüberliegenden Uferseite. Von hier kann man über Busverbindungen beispielsweise Konstanz oder die Blumeninsel Mainau erreichen. Weitere Haltestellen der Schiffsbetriebe in der Nähe von Überlingen befinden sich in Unteruhldingen, Sipplingen und Meersburg. Es gibt außerdem private Schiffsbetriebe, die saisonbedingt Überlingen mit anderen Städten am Bodensee verbinden.

Die Stadt ist außerdem Station des Bodenseeradwegs und des Bodenseerundwegs.

(Quelle: Stadt Überlingen, Wikipedia, Archäologischer Stadtkataster Baden-Württemberg Band 34).



Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge

2.2 MERKMALE DER GESCHICHTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

Vorgeschichte und römische Zeit

Das Bodenseebecken zählt zu den altbesiedelten Räumen Südwestdeutschlands, schon 9500-5500 v.Chr. hatten sich hier Jäger und Sammler angesiedelt. Unter Kaiser Augustus wurde der nördliche Bodenseeraum von den Römern besetzt und auch der Bodensee wurde schon zur damaligen Zeit als Verkehrsweg genutzt. Auf Grund alter Stadtgeschichten ist anzunehmen, dass sich am Nordufer des Überlinger Sees römische Siedlungen zur spätrömischen Zeit befanden.

Frühes und hohes Mittelalter

Der Name „Überlingen“ (Iburinga) beruht auf einer Besiedlung durch die Alemannen. Nach dem Abzug der Römer wurden jene Orte im Süden des heutigen Deutschlands, die die Endung „-ingen“ tragen, von germanischen Bauernvölkern im 5. und 6. Jahrhundert gegründet. „-ingen“ bedeutet demnach die sippenrechtliche Bindung zwischen Familienoberhaupt und Dorf, „Ibur“ (Eber) geht dabei auf den Namen des Sippenältesten zurück.

Zum ersten Mal urkundlich erwähnt wurde Überlingen im Jahr 770. In den folgenden Jahrhunderten entwickelte der Ort eine starke wirtschaftliche und verkehrspolitische Bedeutung und seit 1211 besitzt Überlingen das Stadtrecht. 1268 kam Überlingen zum Reich und wurde Ende des 14. Jahrhunderts, nach Erwerb von kaiserlichen Rechten, unabhängige Reichsstadt. Nach und nach kam Überlingen dann in den Besitz sämtlicher königlicher Rechte (Gerichtsstand, Steuern, Zölle und eigene Münzen).

Frühe Neuzeit

Vom 12. bis zum 16. Jahrhundert erlebte Überlingen die größte Blütezeit und war auf dem Höhepunkt seiner Bedeutung als Reichsstadt. Grundlage dieses wirtschaftlichen Aufschwungs war vor allem ein intensiver Weinbau. Der Wein bildete das Tauschobjekt für Ge-

treide, das aus dem oberschwäbischen Hinterland und dem Allgäu auf den Überlinger Markt gebracht wurde. Von dort wurden die Waren in die Schweiz und nach Österreich verschifft. Bis ins 19. Jahrhundert hinein hatte Überlingen den größten Getreidemarkt in Süddeutschland.

Beweise für den wirtschaftlichen Hochpunkt Überlingens als Marktstadt sind die dreischiffige flach gedeckte Säulenbasilika aus dem 12. Jahrhundert und eindrucksvolle Wohnbauten aus dieser Zeit. Die Befestigungsmauer wurde um 1230 errichtet. Sie wurde in den folgenden Jahrhunderten immer wieder verändert und angepasst. Auch heute sind noch einige Teile der unter Denkmalschutz stehenden Anlage erhalten und befinden sich zum Teil auch im Untersuchungsgebiet.



Überlingen in der Zeit um 1630/40. Stadtansicht von Matthäus Merians „Topographia Sueviae“

Quelle: Archäologisches Stadtkataster Baden-Württemberg, Band 34 von Alois Schneider

Dreißigjähriger Krieg

Einen einschneidenden Wendepunkt in der Geschichte Überlingens bildet der Dreißigjährige Krieg. 1632 und 1634 wurden die Angriffe der Schweden abgewehrt. Die Stadt wurde erst durch einen Handstreich im Jahre 1643 eingenommen. Es folgten Jahre der Plünderung und Einquartierung, die Bewohner wurden zu Frondiensten gezwungen, die Wirtschaftskraft der Stadt sank zunehmend und die Schulden der Stadt stiegen. Auch für das Bauwesen hat der Krieg die Stadt in zweifacher Hinsicht erheblich beeinflusst: starke Korrekturen der Befestigungsanlage und Platzschaffung in der Vorstadt, sie wurde großenteils dem Erdboden gleichgemacht. Außerdem wurden im Krieg viele Baulichkeiten beschädigt oder zerstört, wie beispielsweise große Teile der Mauer und das Zeughaus.

19. Jahrhundert

Im Jahre 1803 kam Überlingen zum Großherzogtum Baden. Damals lebten 2526 Menschen in Überlingen. Für die hoch verschuldete Stadt kam diese Übernahme gelegen, die neue Landesherrschaft übernahm etwa vier Fünftel der Schulden. Dennoch sind bis in die 1830er Jahre zahlreiche Überlinger Familien verarmt. Dabei geriet aber auch das städtische Armenwesen wegen der Schuldenlasten und der Übervölkerung des Spitals in eine finanzielle Krise. Eine Maßnahme, um die Nahrungsgrundlage der Bevölkerung zu verbessern und Schulden der Stadt zu verringern, waren der Verkauf von Grundstücken an Bürger, um sie zu landwirtschaftlichen Nutzflächen umzuwandeln, und an Baden, um Behörden wie das Bezirksamt oder Amtsgericht unterzubringen. Um diese Zeit entstand auch das sich im Untersuchungsgebiet befindliche, denkmalgeschützte Badareal auf dem ehemaligen Klostergelände. Die Einwohnerzahl war bis Mitte des 19. Jahrhunderts rückläufig und stagnierte dann auf niedrigem Niveau.

Größtenteils blieb das tradierte bauliche Erscheinungsbild Überlingens in der ersten Jahrhunderthälfte im Wesentlichen erhalten. Überlingen erhielt Lob für sein mittelalterliches Erscheinungsbild, die Stadt jedoch beklagte den vernachlässigten Zustand und verlangte Modernisierungen, so wurde beispielweise 1858 das Spital abgerissen und wich dem heutigen Landungsplatz.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist eine ganze Reihe weiterer Eingriffe in die überkommene Siedlungsstruktur erfolgt, beispielsweise die Errichtung einer Volkshochschule, die auf dem Platz des ehemaligen Zeughauses angesiedelt worden ist. Auch die Umgebung des Münsters wurde verändert, einige Abrisse sollten für mehr Luft um das Münster helfen.

Verkehrsanbindung

Die schlechte Verkehrsanbindung Überlingens verstärkte die Schuldenprobleme: Die fehlende Anbindung an das Eisenbahnnetz bis in das Ende des 19. Jahrhunderts hatte zur Folge, dass Überlingen als Marktort ins Abseits rückte. Auch die Häfen Überlingens verloren ihre Dominanz als Drehscheibe für Handel mit Agrarerzeugnissen. Die Schweizer Käufer als bisherige Hauptabnehmer orientierten sich an den verkehrstechnisch besser gelegenen Märkten. Ende des Jahrhunderts, mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz durch die Bodenseegürtelbahn im Jahre 1895, setzte die verspätete industrielle Entwicklung der Stadt ein. Der Bahnhof (heißt heute „Therme“, liegt im Untersuchungsgebiet und ist denkmalgeschützt) wurde deutlich außerhalb im Westen der Stadt errichtet und war zunächst Endstation der heute denkmalgeschützten Bodensee-Gürtelbahn. Die Fortsetzung der Strecke nach Osten, die ab 1901 die Verbindung mit Friedrichshafen herstellte, unterquert das nördliche und östliche Altstadtgebiet durch zwei Tunnels. Dazwischen befindet sich seit 2001 die als eigentlicher Stadtbahnhof neu angelegte Haltestelle „Überlingen-Mitte“.

Fremdenverkehr

Das Abrücken von Überlingen als Marktort hatte zur Folge, dass man die landschaftliche Schönheit der Stadtanlage mit ihrem günstigen Klima, das mittelalterliche Erscheinungsbild der Bauten und nicht zuletzt das Bestehen eines Heilbads als besondere Potenziale erkannte, um die Entwicklung Überlingens positiv voranzutreiben. Man setzte fortan auf den Fremdenverkehr und Überlingen erlebte so im 19. Jahrhundert einen neuen Aufschwung als Badeort unter Nutzung der eigenen Mineralquellen. Schon im Jahre 1824 wurde das heute

denkmalgeschützte und im Untersuchungsgebiet befindliche Badhotel gebaut und der Badgarten angelegt, es folgte die Modernisierung der Seefront als Seepromenade. Mit der Aufschüttung der Promenade, die vom Abbruch begleitet war, wurde 1864 im westlichen Abschnitt zwischen dem Badareal und dem Landungsplatz begonnen. In diesen Maßnahmen zur Neugestaltung der Seefront Überlingens war auch die Vergrößerung des Badgartens eingeschlossen. Bestandteil des Projekts war der Ausbau des östlichen Stadtgrabens zum sogenannten Mantelhafen (1861-64). Es wurden eine Anlegestelle und ein Landungsplatz errichtet. Der Mantelhafen ist die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets und steht heute unter Denkmalschutz. 1875 wurde des Weiteren ein Stadtgarten angelegt.

20. Jahrhundert

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist es im Altstadtgebiet nur sporadisch zu großflächigen Eingriffen in den Baubestand und in die innere Struktur gekommen, wie beispielsweise ein Bankgebäude 1914 am Rand des Landungsplatzes.

Vom zweiten Weltkrieg blieb die Altstadt Überlingens weitgehend verschont. Erst seit den 1950er Jahren, beginnend mit dem sich im Untersuchungsgebiet befindlichen und denkmalgeschützten Kursaal am westlichen Rand des Badgartens (1953/54), sind in dichter Folge Bauprojekte umgesetzt worden, die teilweise deutliche Kerben in das historische Siedlungsgefüge geschlagen haben. Gerade durch moderne Geschäftshausneubauten sind an den seit dem späten Mittelalter traditionellen Haupt- und Geschäftsstraßen immer wieder Verluste im alten Baubestand eingetreten. Eine deutliche Veränderung der Seepromenade des 19. Jahrhunderts gab es 1971-74, wobei die gesamte Promenade deutlich weiter in den See hinausgerückt wurde.

Heute

Trotz aller moderner und auch schon im 19. Jahrhundert erfolgter Veränderungen hat die Altstadt von Überlingen noch die größten Teile ihrer im späten Mittelalter und in der frühen Neuzeit grundgelegten Straßen- und Quartiersstruktur und innerhalb davon auch zahlreiche, nicht selten herausragende Elemente bewahren können. Deshalb muss es künftig bei allen großflächigen Sanierungsvorhaben und städtebaulichen Planungen, aber auch bei jeder individuellen baulichen Veränderung, die in die historische Substanz eingreift, zentrale Aufgabe sein, die überlieferte mittelalterliche und frühneuzeitliche Bausubstanz, das historische Quartiers- und Straßengefüge zu bewahren. So formuliert beispielsweise die Rahmenplanung für den westlichen Teil der Altstadt als übergeordnetes Sanierungsziel die Erhaltung der Stadtgrundrisse, der Stadtentwicklungsplan 2003 sieht in der „großartigen Stadtgeschichte“, wie sie sich in der historischen Altstadt mit ihrer überregional bedeutenden Baugeschichte eindrucksvoll äußert, gewissermaßen ein „Alleinstellungsmerkmal“ für ein auf die Innenstadt bezogenes Entwicklungsprogramm. Gemeinsam mit der Naturlandschaft und dem Klima gehören, so das Leitbild, die Geschichte zu den wohl „wesentlichsten Grund-Potenzialen“ Überlingens.

Quellen: www.ueberlingen-bodensee.de, FNP, Archäologisches Stadtkataster Baden-Württemberg, Band 34, Überlingen

2.3 REGIONALPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEBAUUNGSPLÄNE

Die Stadt grenzt im Süden an den Bodensee – Überlinger See. Die Gemeinde Überlingen gehört zum Uferbereich des Bodensees (gemäß des „Bodenseeleitbild“). Owingen, Sipplingen und Überlingen gehören zum Verwaltungsraum Überlingen, welcher Teil des Bodenseekreises ist. Überlingen ist Versorgungskern. Der Bodenseekreis gehört zum Regierungsbezirk Tübingen, regionalplanerisch ist er dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zugeordnet.

Im Regionalplan ist Überlingen als Mittelzentrum ausgewiesen. Oberzentrum ist Ravensburg/Weingarten. Außerdem ist Überlingen im Landesentwicklungsplan Teil der Entwicklungsachse Stockach – Friedrichshafen – Lindau. Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll im Bodenseeuferbereich außerhalb von Friedrichshafen und Überlingen auf den Eigenbedarf beschränkt werden. In diesen beiden Städten ist es auch künftig notwendig, qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet und ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen bereitzustellen.

Eine Landesentwicklungsachse soll durch eine Nord-Süd-Verbindung (Überlingen – Sigmaringen – Reutlingen) entstehen. Dadurch soll es zu einer Entlastung des Bodenseeraums durch verstärkte Siedlungsentwicklung im Raum Sigmaringen-Pfullendorf und der Stärkung des strukturschwachen Raumes kommen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen wurde durch Bekanntmachung am 3. September 1998 rechtswirksam.

Im FNP ist für das ganze Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen in den Grundzügen dargestellt.

Das zu untersuchende Gebiet in Überlingen ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen, im westlichen Teil ist der Campingplatz als Sonderbaufläche dargestellt. Am Anfang der Christophstraße befindet sich der Kursaal, diese Fläche ist als Sonderfläche gekennzeichnet. Im Bereich der Bodensee-Therme wurde nach der 1. Teiländerung zum Bau der Therme die vorhandene Grünfläche verkleinert und für Gemeinbedarf gekennzeichnet. Die noch vorhandene Grünfläche dient als Strandbad und Kurpark. Entlang der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes verläuft im westlichen Teil die Bahnlinie. Im Bereich der östlichen Bahnhofstraße und am Mantelhafen befinden sich Gebäude der öffentlichen Verwaltung. Auf dem Landungsplatz ist eine Einrichtung für kulturelle Zwecke ausgezeichnet (Städtische Galerie).

Im Untersuchungsgebiet liegen die **rechtskräftigen Bebauungspläne**:

- Bebauungsplan „Uferpromenade Westbad“ von 1999
- Bebauungsplan „Goldbach“ von 1982

2.4 ENTWICKLUNGSKONZEPTIONEN IM BEREICH „STADTEINGANG WEST“

Die Stadt Überlingen sieht die Aufgaben der Stadtentwicklung als wesentliche Zukunftsthemen und betreibt die städtebauliche Erneuerung mit großer Intensität. Das Untersuchungsgebiet hat zentrale Aufgaben in den Bereichen Tourismus, Versorgung, Arbeit, Verwaltung und Wohnen und deshalb existieren neben den vorausgegangenen Sanierungen im Gebiet auch andere Konzepte für eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung:

Stadtentwicklungsplan 2003

Der Stadtentwicklungsplan Überlingen / Bodensee wurde von 2001-2003 erarbeitet und stellt insbesondere für die Kernstadt von Überlingen die Leitbilder, Ziele und Einzelprojekte für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt dar. Als Ausdruck einer neuen offenen Planungskultur entstand dieser Stadtentwicklungsplan in Dialogen mit allen Akteuren der Stadtentwicklung, hierbei insbesondere auch den interessierten und betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Es wurden Leitbilder, Leitziele und Leitlinien formuliert, die sich einerseits aus der Aufarbeitung der Planungsgrundlagen und Entwicklungsprognosen, andererseits aus der bürgerschaftlichen und gemeinderätlichen Diskussion ergaben. Es wurden 5 Leitbilder vorgeschlagen:

1. Standortqualitäten

„Überlingens einzigartige Kulturlandschaft wird bewahrt, entwickelt und positioniert“: See und Landschaft, Geschichte und Kultur, romantisches Stadtbild, Gesundheit/ Zeit/ Genuss, Lebendige Innenstadt.

2. Bevölkerung und Wohnen

„Überlingen ist für alle Generationen da“: Stadtgemeinschaft und Generationenvernetzung, Junge Familien kommen und bleiben, Zuhause für Senioren, wohnortnahe Versorgung und Dienstleistungen.

3. Wirtschaft, Arbeit, Bildung

„Zukunftsorientiertes Arbeiten in einer Freizeitlandschaft“: Erhaltung und Entwicklung der weichen Standortfaktoren, Ansiedlung umweltverträglichen Gewerbes, Attraktives Wohnungsangebot für Beschäftigte, Schwerpunkt Bildung/.Ausbildung/ Fortbildung, Standortsicherung für bestehendes Gewerbe, Nachhaltige Landwirtschaft.

4. Tourismus und Freizeit

„Überlingen ist ein einzigartiges Tourismuszentrum am Bodensee“: Sanfter Tourismus/ „Citta slow“, Gesundheit/ Wellness/ Sport, Attraktiver Urlaubsort für Familien, Verlängerung der Saison, zukünftig 800.000 Übernachtungen pro Jahr.

5. Stadtgemeinschaft / Stadtmanagement

„Überlingen entwickelt sich bürgernah, innovativ und nachhaltig“: Vernetzung der gemeinschaftlichen Angebote und Interessen, Bürgerschaftliches Engagement, Ergebnisorientiertes Stadt- und Kulturmanagement.

Gestaltungsrichtlinien für die Innenstadt – Altstadtsatzung (2014)

Überlingen hat mit seiner vom Seeufer und einem eindrucksvollen Befestigungsgürtel begrenzten Altstadt ein kulturelles Erbe übernommen, dessen Schutz, Erhalt und Pflege ein städtebauliches und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang ist und im besonderen Interesse der Allgemeinheit liegt. Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf

heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmalen und der Fülle seiner ebenfalls erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude einfügen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die gesamte Altstadt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern, Stadtgräben und dem Seeufer.

Fortschreibung Verkehrsentwicklungskonzept (2014)

Das Planungsbüro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft wurde 2010 mit der Umsetzung eines Verkehrskonzeptes für Überlingen beauftragt. Dem Beschluss war 2010 und 2011 eine Bürgerbeteiligung vorausgegangen. Das Konzept ist noch nicht abgeschlossen, es wurde aber schon eine Zielvorstellung formuliert:

Zielsetzung ist, die gesamte Innenstadt weitgehend vom Verkehr frei zu machen. Die Christophstraße soll als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ entwickelt werden und ggf. weitere verkehrsreduzierende Maßnahmen in der Jakob-Kessenring- und Hafenstraße umgesetzt werden. Weiterhin soll ein Verkehrs- bzw. Parkleitsystem installiert werden, um die Innenstadt vom Parksuchverkehr zu entlasten.

Parallel läuft die Entwicklung eines Radverkehrskonzept (Fertigstellung 2014).

ISEK Überlingen

Im Jahr 2013 wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für Überlingen beauftragt. Es ist eine Voraussetzung für weitere Fördermittel aus Sanierungsprogrammen. Schwerpunkte der Bearbeitung sind die Neugestaltung von Straßenzügen und deren Kreuzungsbereichen in der Innenstadt, ein einheitliches Möblierungs- und Beleuchtungskonzept, Schaffung von repräsentativen Stadteingängen und neue Beziehungen zum See. Das beauftragte Büro Schirmer Stadtplaner und Architekten plädiert für eine Gesamtstrategie, das Ergebnis soll als Rahmenplan festgehalten werden. Bei allen Phasen sollen die Bürger miteingebogen werden. Ebenso wird die Landesgartenschau in die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive miteingebunden werden.

Nach einer Analyse und einer Stärken-Schwächen-Betrachtung (Soziales, Verkehr, interkommunale Vernetzung etc.) für die Kernstadt sind dann Aussagen zur städtebaulichen, freiräumlichen oder auf den Einzelhandel bezogene Entwicklung zu treffen. Diese Ergebnisse begleiten den Sanierungsprozess im Gebiet „Stadteingang West“.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 24.07.2013 beschlossen, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren. Um fundierte Grundlagen für die Fortschreibung zu erhalten, wurde das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erstellung des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ beauftragt. Das am 15.05.2014 fertiggestellte „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ beleuchtet und analysiert insbesondere die folgenden Aspekte:

- Planungsrechtliche Vorgaben für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Überlingen
- Bestandsaufnahme und -analyse der Einzelhandelssituation auf gesamt- städtischer Ebene

- Erfassung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Überlingen
- Ermittlung und Bewertung der bedeutenden integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte in Überlingen
- Überprüfung und Bewertung der mit einer Einzelhandelssteuerung verbundenen Ziele in Überlingen
- Prognose der Verkaufsflächenspielräume
- Empfehlungen für ein Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung in Überlingen

Wesentliche Kernaussagen und Empfehlungen des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ für den Bereich der Innenstadt und somit für Teile des Untersuchungsgebiets:

Die Innenstadt bietet mit ihrer historischen Bausubstanz besondere städtebauliche Qualitäten. Allerdings stellen die relativ schwach frequentierte Fußgängerzone Münsterstraße und die verkehrsbelastete Haupteinkaufszone Christophstraße eine besondere Herausforderung für die künftige Innenstadtentwicklung dar.

Als gesamtstädtisch vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesehen.

Es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen bestehen, um größere und somit auch attraktivere Flächen bereitstellen zu können.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts

- Erhaltung / Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Überlingen als Mittelzentrum
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt von Überlingen
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation
- Erhaltung und Stärkung der Identität der Überlinger Innenstadt
- Schaffung von Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Landesgartenschau 2020 – Planungskonzept Landschaftspark West

In Überlingen wird im Jahr 2020 die erste Landesgartenschau am Bodensee stattfinden. Die Stadt hatte sich 2009 mit Erfolg um die Austragung beworben, im Frühjahr 2013 stimmten auch die Überlinger in einem Bürgerentscheid positiv für die Landesgartenschau. Im gleichen Jahr kann die Stadt in diesem Rahmen ihr 1250. Stadtjubiläum feiern.

Durch die Landesgartenschau 2020 bekommt Überlingen die Möglichkeit die Stadt weiterzuentwickeln und bauliche Mängel zu beseitigen. So wird die Schau auch als einzigartige Entwicklungschance für die Stadt gesehen, die die Lebensqualität der Stadt verbessern soll.

Zur Entwicklung eines landschaftsarchitektonischen Gesamtkonzepts wurde für das Gelände der Landesgartenschau ein Wettbewerb ausgelobt. Dieser Wettbewerb wurde in ein Realisierungs- und Ideenteil unterteilt. Zum Realisierungsteil gehören das Areal von der Silvesterkapelle bis zum Bahnhof Therme und der Mantelhafen. Die restlichen Bereiche wie der Stadtgarten oder die Promenade zählen zum Ideenteil. Hier sollten Gestaltungsvorschläge gemacht werden.

Aufgaben des Wettbewerbs waren ein Ausstellungskonzept für die Besonderheiten der Stadt Überlingen zu entwickeln, welches zur Landesgartenschau umgesetzt werden kann. Am westlichen Stadteingang wurden Ideen für einen modernen Bürgerpark gesucht, für den Mantelhafen sollte ein städtisches Konzept entworfen werden, das den denkmalgeschützten Bestand berücksichtigt.

Den 1. Preis gewannen relais Landschaftsarchitekten aus Stuttgart. Sie überzeugten mit einem landschaftlich geprägten Entwurf, der weiche Formen in der Geländegestaltung, der Ufergestaltung und der Wegeführung beinhaltet.

In dem Entwurf spielt die Uferkante eine wichtige Rolle, da sie als Stadtkante die Stadtgestalt Überlingens maßgeblich bestimmt. Im Zuge der Landesgartenschau soll dieser Bereich wieder in den Fokus der Stadtentwicklung rücken.

Die Silvesterkapelle im Westen wird im Entwurf als wertvolles kulturelles Zeugnis und Landmarke wieder räumlich eingebunden und gegenüber dem Bestand um 3m erhöht um den Blick freizugeben. So ist sie schon von weitem sichtbar und bietet eine Motivation für den Gang bis zum Westende des Parks. Außerdem eröffnet sich von hier ein umfassender Blick über den Bodensee und das zukünftige Parkareal.

Der Campingplatz soll weiterhin erhalten bleiben, allerdings wird ein öffentlich zugänglicher Uferweg entstehen.

Im Bereich des Mantelhafens ist ein offener Platzraum mit neuer Treppenanlage konzipiert, der die stark frequentierte Uferpromenade entlasten soll. Erhalten bleiben nach Überarbeitung des Entwurfs die denkmalgeschützte Kaimauer und der Baumbestand auf dem Chantillyplatz. Der Stadtgraben wird an den Hafen angebunden und mit einem Höhensteg entlang der Stadtmauer ergänzt.

Die bestehenden Bahnübergänge bleiben erhalten. Das Stellwerk im westlichen Teil wird als Café mit Zufahrtsmöglichkeit, platzartigem Entree und Füllanlage (Kompressor) für Druckluftflaschen von Tauchern umgenutzt.

Der Bahnhof „Therme“, der sich in privatem Eigentum befindet, soll nach dem Entwurf zukünftig ein Fahrradhotel beherbergen, der Vorbereich des Bahnhofs gestalterisch aufgewertet werden.

Die Fläche vor dem Tunneleingang kann für ein Parkhaus genutzt werden. Dadurch wird der ruhende Verkehr aus dem Park herausgehalten.

Im Eigentum der Stadt Überlingen befindet sich eine herausragende Kakteensammlung, die im Sommer im historischen Stadtgarten ausgestellt wird und in einem Pflanzenhaus auf dem Gelände der Stadtgärtnerei überwintert. Durch den Auf- und Abbau entstehen jährlich hohe Kosten, ebenso entstehen Transportschäden an den wertvollen Pflanzen. Zudem sind in der Winterzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Deshalb soll ein neues Pflanzenhaus die Erlebbarkeit der besonderen Sammlung das ganze Jahr ermöglichen. Der Siegerentwurf hat das Pflanzenhaus als kompakten Körper in den Kurgarten verortet, der sich in der Nachbarschaft zum Stadtgarten befindet.

Beim landschaftsarchitektonischen Wettbewerb zur Landesgartenschau 2020 und auch im Siegerentwurf von Landschaftsarchitektin Marianne Mommsen waren lediglich die Standorte für die beiden Gebäude anhand von städtebaulichen Kriterien festgelegt worden.

Im April 2013 gab es einen Bürgerentscheid, der sich positiv für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2020 in Überlingen aussprach.

Es folgte im Frühjahr 2014 ein Wettbewerb zur Planung des Pflanzen- und Thermenparkhauses an der Bahnhofstraße. Der Siegerentwurf vom Büro Schaltraum aus Hamburg wollen mit ihrem Entwurf die städtebauliche und architektonische Neuordnung des „gebauten Stadteingangs“ im Westen darstellen. Entstehen soll ein neues „städtebauliches Entree“. Beide Objekte, das Pflanzenhaus für die wertvolle Kakteensammlung der Stadt und das Parkhaus, das die Bodensee-Therme benötigt, sind in einem räumlichen und gestalterischen Zusammenhang zu sehen. Der Entwurf soll als ein Baustein im Rahmen der Landesgartenschau umgesetzt werden.

Die Landesgartenschau 2020 ist auch eine Thema, das Hochschullehrer und Studierende beschäftigt. Studenten der Fakultät für Bauingenieurwesen im Studiengang „Konstruktives Entwerfen im Hochbau“ der Hochschule für Technik in Stuttgart haben eine Seebühne mit Zuschauerbühnen im Bodensee unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften entworfen.

Der Entwurf soll Impulse für weitere Umsetzungen im Rahmen der Landesgartenschau geben.

Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet

Diese Planungen sind als Grundlagen in die Sanierungsziele im Bereich „Stadteingang West“ eingeflossen. Während der Laufzeit der Sanierung ist regelmäßig zu prüfen, ob die vorhandenen Grundlagen – die teilweise noch am Entstehen sind oder fortentwickelt werden – mit den Zielen des Sanierungsgebiets übereinstimmen. Der Sanierungsziele, die in Kapitel 7 und 8 genannt sind, sind nicht als starre Vorgaben zu verstehen sondern als flexibler Handlungsrahmen, der innerhalb der Sanierungslaufzeit durch sich ändernde Bedingungen fortgeschrieben oder angepasst werden kann.

3 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN

Die notwendigen Daten wurden durch Begehung und Kartierung im September 2013 sowie Juni 2014 und aus Unterlagen der Stadt ermittelt. Des Weiteren erfolgte eine Befragung der Grundstückseigentümer im Gebiet mittels Fragebogen.

In den Bestandsaufnahmen wurden erfasst:

- Nutzungen der Grundstücke nach Gebäuden und Freiflächen
- Gebäudeform und Gebäudezustand
- Grundstücksstruktur
- städtebauliche Situation

Der Zustand der Gebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet, sowie eine gezielte Erhebung zur Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung wurden mittels einer schriftlichen Befragung der Eigentümer erhoben (siehe Kapitel 3 und 5).

3.1 GRUNDDATEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Die Grundfläche des Untersuchungsgebietes umfasst mit ca. 25,4 ha im Bereich „Stadteingang West“ 251 Grundstücke. Öffentliche Straßen- und Wegeflächen ergeben zusammen eine Fläche von ca. 6,6 ha. Es verbleibt somit eine Grundstücksfläche von ca. 18,8 ha mit insgesamt 222 Grundstücken.

3.2 PARZELLIERUNG UND EIGENTUM

Charakteristisch für das Gebiet sind die vielen kleinen und schmalen Grundstücke im Innenstadtbereich. Nach Osten wird diese Struktur von größeren Parzellen mit Sonderbaukörpern und größeren unbebauten Flächen abgelöst.

Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz nach Eigentumsverhältnissen:

Eigentumsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse	Anzahl	Anteil in %
Flächen in privatem Einzeleigentum (Einzeleigentum und Teileigentum mit Ehepartner)	137	62%
Flächen in Gemeinschaftseigentum	44	20%
Flächen im Eigentum der Stadt (ohne Wege und Straßen)	23	10%
Kirchliches Eigentum	2	1%
Sonstiges Eigentum (Banken, Gesellschaften, etc.)	16	7%
Summe der erfassten Flächen	222	100%

Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Stadt

Der größte Anteil der untersuchten Flurstücke befindet sich in Einzeleigentum (137 Flst.), was sich auf die Durchführung der Sanierung positiv auswirken kann (bessere Voraussetzung für effiziente Entscheidungsfindung gegenüber dem Mehrfacheigentum). Das städtische Ei-

gentum mit 23 Flurstücken umfasst alle bebauten Grundstücke und Grünflächen. Straßen, öffentlichen Wege und Plätze sind ausgenommen.

44 Grundstücke im Gebiet befinden in Gemeinschaftseigentum (Teileigentum und Eigentum von Erbengemeinschaften).

3.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Für die Bestandsanalyse hat die Stadt Überlingen aktuelle Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zur Verfügung gestellt, die unmittelbare Hinweise auf Sanierungstatbestände ergeben können:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | Die Einwohnerzahl von Überlingen ist von 2001 bis 2012 gestiegen, 2013 ist die Bevölkerungszahl etwas gesunken.

Bevölkerungsentwicklung

Stichtag/ Jahr	Bevölkerungszahl Untersuchungsgebiet	Bevölkerungszahl Überlingen
2000		20.659
2005		21.409
2011		22.102
2012		22.287
2013	637	22.261

Quelle: Stadt Überlingen

AUSLÄNDERANTEIL AN DER BEVÖLKERUNG | Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet liegt bei 207 Personen, was einem Prozentsatz von 30,13 % entspricht, in ganz Überlingen leben 9,3 % Ausländer (Stand 2010). Somit ist der Anteil ausländischer Mitbürger im Untersuchungsgebiet deutlich höher als in ganz Überlingen.

BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTRUKTUR | Der Altersaufbau im Untersuchungsgebiet wird geprägt von den langfristigen Folgen der Veränderungen der Bevölkerungspyramide.

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 637 Personen, das sind 2,86 % der Bevölkerung von Überlingen (Einwohnerzahl Überlingen gesamt: 22.261). Die 637 Personen teilen sich in 484 Haushalte auf. Damit liegt die Haushaltsgröße bei durchschnittlich 1,3 Personen je Haushalt. Diese Zahl liegt weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 2,0 Personen je Haushalt.

Knapp 43% der Bevölkerung sind über 45 Jahre alt. Den Altershauptanteil haben die 19-44-jährigen im Gebiet, was erfahrungsgemäß eine erfolgreiche Sanierung begünstigen kann.

Die Altersverteilung im Gebiet stellt sich folgendermaßen dar (EW = Einwohner/innen):

Altersstruktur (Stand Juli 2013)

	Anzahl	%
unter 18-jährige	94	14,8 %
19 - 44-jährige	271	42,6 %
45 - 60-jährige	120	18,8 %
60 Jahre und Älter	152	23,8 %
Gesamtzahl	637	

Quelle: Stadt Überlingen

VORAUSRECHNUNGEN | Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sieht bis 2030 mit Wanderungen einen Bevölkerungszuwachs bei einer gleichzeitigen Alterung der Bevölkerung voraus. Auch hier macht sich der demografischen Wandel bemerkbar. Der Altenquotient (Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter bezogen auf die Bevölkerung von 20 bis unter 65 Jahren) liegt laut Vorausrechnung bei 68%, dem gegenüber liegt der Jugendquotient bei 29,9% (Bevölkerung im Alter von unter 20 Jahren bezogen auf die Bevölkerung von 20 bis unter 65 Jahren).

HAUSHALTSSTRUKTUR | Es wurden 139 Angaben zur Haushaltsstruktur gemacht, davon waren 40 Eigentümerhaushalte und 99 Mieterhaushalte.

Viele Eigentümer bewohnen das abgefragte Haus selbst, haben ihren Wohnsitz im Untersuchungsgebiet (32%) oder leben in der Stadt Überlingen (19%). Dies lässt auf einen vermutlich engen Bezug zu ihrem Wohnort schließen, was sich positiv auf die Sanierungsbereitschaft auswirken kann. 33 % der Eigentümer wohnen aber auch mehr als 50km entfernt, teilweise auch im benachbarten Ländern (Schweiz, Italien, Österreich).



3.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Untersuchungsgebiet sind 263 Gebäude erfasst worden. Es handelt sich dabei um 215 Hauptgebäude und 48 Nebengebäude.

Erfasste Haupt- und Nebengebäude/Leerstände

Hauptgebäude	215
Nebengebäude	48
Erfasste Gebäude insgesamt	263
Leerstehende/ teilweise leerstehende Hauptgebäude	8
Nicht genutzte Gebäude/ Gebäudeteile in %	3,7 %

Quelle: Eigene Erhebungen

8 Gebäude stehen teilweise oder komplett leer. Mit der fehlenden Nutzung verringert sich erfahrungsgemäß das Erhaltungsinteresse der Eigentümer, was sich in einer entsprechend mangelhaften Bausubstanz darstellt. Die Leerstände verteilen sich auf die Bahnhofstraße, die Hafestraße und schwerpunktmäßig auf die Jakob-Kessenring-Straße. Dies kann zum Teil sicherlich auf den engen Straßenquerschnitt, den baulichen Zustand der Gebäude und auf das hohe Verkehrsaufkommen zurückgeführt werden.

Im Untersuchungsgebiet spielt die gewerbliche Nutzung eine große Rolle. Entlang der Seepromenade findet man fast nur Gastronomie und Beherbergungsbetriebe. Im Gegensatz dazu gibt es in der Hafestraße, Christophstraße und Jakob-Kessenring-Straße größtenteils Läden des Einzelhandels. Wohnen findet hauptsächlich in den oberen Stockwerken statt. Handelsketten sind nur wenige vorhanden, dafür viele kleine inhabergeführte Boutiquen und Geschäfte. Am westlichen Ende des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Campingplatz. Prägend für das Gebiet ist die oft durchgehend geschlossene Bebauung mit wenig Einblick in die dahinterliegenden kleinen Hofbereiche. Nebennutzungen (Garage, Schuppen) sind nur sehr wenige vorhanden. Sie sind häufig auf die privaten Innenbereiche bezogen und liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der eigentlichen Wohnnutzung.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets, im Innenstadtbereich, zeigt sich eine Grundstückstruktur von vielen kleinen und schmalen Parzellen. Eine Ausnahme bilden die großen Grundstücke mit historischer Bebauung wie z.B. Greth, Gasthof Krone oder ehemalige Seeschulen. Im Gegensatz dazu haben die Grundstücke im Westen des Untersuchungsgebiets große Parzellen. Vom Überbauungsrad her zeigt sich ein ähnliches Bild mit einem hohen Überbauungsgrad im Altstadtbereich und abnehmenden Dichten in Richtung Westen.

Erfasste Stellplätze im Gebiet

Stellplätze insgesamt	129
davon Stellplätze von Geschäften für Kunden	37
davon Stellplätze von Geschäften für Angestellte	42

Quelle: Befragung/ Stichproben

Es gibt im Untersuchungsgebiet nach Angaben der Eigentümer eine große Anzahl von Gebäuden, die keine oder zu wenige Stellplätze in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen bzw. Geschäfte auf ihrem Grundstück haben. Der hohe Anteil an Grundstücken mit Stellplatzdefiziten erklärt auch den hohen Parkdruck und den Parksuchverkehr, die das Stadtbild nachhaltig prägen und sich sowohl negativ auf die Wohnqualität auswirken als auch Probleme für den nicht motorisierten Verkehr schaffen und die Attraktivität der Innenstadt stark beeinträchtigen.



Quelle: Befragung/ Stichproben

Es wurde aktuell eine Stellplatzbilanz erstellt, um die baurechtlich erforderlichen Stellplätze im Gebiet zu ermitteln. Das Ergebnis liegt bei 1.220 erforderlichen Stellplätzen. Die komplette Stellplatzbilanz ist als Anlage dem Bericht beigegeben.

Öffentliche Stellplätze im Gebiet

Im Untersuchungsgebiet wurden die vorhandenen öffentlichen Stellplätze erhoben. Hierbei wurden 544 öffentliche Stellplätze im Gebiet gezählt. Durch die geplanten Neuordnungsmaßnahmen und die Landesgartenschau 2020 fallen jedoch 445 der zum jetzigen Zeitpunkt noch vorhandenen Stellplätze weg. Als Ersatz für die entfallenden Stellplätze ist gegenüber der Therme ein Parkhaus geplant.

Öffentliche Parkplätze Sanierungsgebiet "Stadteingang West"

Bereich 1	vorhandene öffentliche Parkplätze 2014	wegfallende Parkplätze durch Neordnungsmaßnahme
Seepromenade vor Hotel Römer	7	-7
Seepromenade vor der Wasserschutz- polizei	15	-15
Hofstatt	3	0
Hafenstraße vor Cafe Walker	1	0
Bereich 3		
Klosterstraße gegenüber Blumengeschäft	35	-35
Klosterstraße gegenüber Apotheke	5	0
Klosterstraße neben Bad Hotel	13	0
Bahnhofstraße hinter Bauamt	47	0
Bahnhofstraße vor Bauamt	11	0
Bahnhofstraße vor Gericht	7	0
Bereich 4		
Bahnhofstraße vor Hotel Rosenegg	5	0
Bahnhofstraße vor Büro Rechtsanwälte	3	0
Bahnhofstraße vor Hotel Stadtgarten	4	0
Bahnhofstraße Parkplatz Therme klein	58	-58
Bereich 5		
Bahnhofstraße Parkplatz Therme groß	330	-330
Gesamt:	544	-445

3.5 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZUSTAND

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen / Teil 1 wurden die Gebäude durch äußere Be-
gutachtung bewertet und vier Kategorien der Schadenshäufung zugeordnet, im 2. Teil der
Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse durch die Befragung der Eigentümer
verifiziert und überprüft. Getrennt nach Haupt- und Nebengebäuden wird dabei von folgender
Gliederung ausgegangen:

In der **Schadenskategorie I** sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht
oder lediglich als Restmaßnahmen erforderlich.

In der **Schadenskategorie II** sind überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsauf-
wendungen von mittlerer Intensität notwendig (meist energetische Sanierung).

In der **Schadenskategorie III** sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsar-
beiten vorzunehmen.

In der **Schadenskategorie IV** ist ein sehr schlechter Gebäudezustand anzutreffen, bei dem ein Erhalt zu prüfen ist.

Die grundstücks- bzw. gebäudebezogenen Einzelauswertungen sind (im nicht öffentlich zugänglichen) Materialband als Arbeitsunterlage für die Durchführung enthalten.

Es wurde im Rahmen der Untersuchungen vor Ort und in einer schriftlichen Befragung der Eigentümer im Gebiet ermittelt, welche Gebäudeteile mit Schäden behaftet sind. Dabei gab es folgende Einteilung:

- Schadhafte Dach (Dachkonstruktion bzw. Dachdeckung)
- Schadhafte Fassade
- Schadhafte Sockelbereich/KG
- Wärmeschutz mangelhaft
- Schadhafte Fenster bzw. Türen
- Schäden an der Gebäudekonstruktion
- Heizung veraltet/ Art der Heizung
- Sanitäranlagen veraltet
- Fußboden schadhafte
- Leitungssysteme veraltet

Ca. 60 der bewerteten Gebäude sind der Schadenskategorien III zuzuordnen. Hier sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von größerer Intensität notwendig. 5 Gebäude/ Gebäudeteile sind der Schadensklasse IV zuzuordnen (sehr schlechter Zustand).

Schadhafte Haupt- und Nebengebäude

Kategorie	Gebäudeanzahl
I	63 = 28,1 %
II	96 = 42,9 %
III	60 = 26,8 %
IV	5 = 2,2 %
Bewertete Gebäude insgesamt	224 = 100,0 %

Quelle: Eigene Erhebungen

Im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzungsbedürftigkeit der Gebäude ist feststellbar, dass die Anzahl mangelbehafteter Hauptgebäude Kosten erwarten lassen, die in einigen Fällen die Finanzkraft der privaten Grundstückseigentümer übersteigen könnte.

Es wird aufgrund der festgestellten baulichen Mängel empfohlen, Anreize für eine Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu schaffen.

WOHNUNGSZUSTAND | Analog zur Bewertung des Gebäudezustandes wurde der Wohnungszustand anhand von Kriterien festgestellt. Neben Ausstattungsmerkmalen wurden das Maß der Belichtung und die Belüftung und Störungen durch Lärm oder andere Immissionen als Merkmale herangezogen.

Anteil schadhafter Wohnungen | Stichproben

Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	55	38 %
Schadenskategorie II (geringe bis teilweise größere Mängel)	65	46 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	22	15 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	1	1 %
Erfasste Wohnungen insgesamt	93	100,0 %

Quelle: Eigene Erhebung/ Auswertung Befragung (Stichproben)

3.6 BETRIEBE UND GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Die gewerbliche Nutzung spielt im Untersuchungsgebiet eine wichtige Rolle. Entlang der Hafenstraße, Christophstraße, Jakob-Kessenring-Straße und der Seepromenade gibt es eine große Anzahl von Ladengeschäften und Betrieben in verschiedenen Segmenten. Hierbei handelt es sich um (Hauptnutzung Erdgeschoss):

- 20 private Dienstleistungsbetriebe (Versicherung, Energieberater, Bank etc.)
- 43 Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- 65 Einzelhandelsbetriebe/ Gewerbe (Apotheke, Schreibwaren, etc.)
- 15 Handwerksbetriebe (Friseur, Sanitär, etc.)

An der Seepromenade befinden sich fast nur Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, in der Christophstraße größtenteils Einzelhandelsgeschäfte.

Die vorhandenen Betriebe im Gebiet haben teilweise Erneuerungsbedarf in der Bausubstanz (siehe Plan Gebäudezustand/ Tabelle Befragung), hier handelt es sich meist um eine energetische Sanierung und /oder Aufwertungsbedarf innerhalb der Ladenflächen und den barrierefreien Ausbau der Geschäftszugänge und öffentlichen Ladenflächen.

Anteil schadhafter Geschäfte und Gewerbebetriebe | Stichproben

Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	22	35 %
Schadenskategorie II (geringe bis teilweise größere Mängel)	25	40 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	13	21 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	3	5 %
Erfasste Geschäfts- und Gewerberäume insgesamt	63	100,0 %

Quelle: Eigene Erhebung/ Auswertung Befragung (Stichproben)

3.7 VERKEHR

Das Untersuchungsgebiet wird über die L 200 erschlossen. Die interne Erschließung des Gebiets übernehmen die Bahnhofstraße, die im Westen in Richtung Goldbach führt, die Christophstraße, die Klosterstraße, die in ihrem weiteren Verlauf zur Jakob-Kessenring-Straße wird und die Marktstraße, die in ihrer Verlängerung aus dem Gebiet heraus zur Franziskaner Straße wird, die wiederum zur L 200 führt.

Das Untersuchungsgebiet wird stark durch das hohe Verkehrsaufkommen in Klosterstraße/Jakob-Kessenring-Straße, Christophstraße, Marktstraße und Hafestraße geprägt. Zu Stoßzeiten kann auf diesen Straßen nur Schrittempo gefahren werden, was zu einer hohen Belastung der Fußgänger und Anwohner führt. Ein Problem stellen dabei auch die verstreuten kleinen öffentlichen Parkplätze dar, zwischen denen viele Autofahrer so lange kreisen, bis sie einen freien Platz gefunden haben. Erschwerend kommt hinzu, dass die Straßenquerschnitte von Jakob-Kessenring-Straße, Christophstraße und Hafestraße sehr eng sind und die Fußgänger z.T. nur hintereinander laufen können. Aufgrund der vorhandenen Ladengeschäfte in diesem Bereich ist es sehr wichtig, den Straßenraum fußgängerfreundlicher zu gestalten.

Die Münsterstraße am nordöstlichen Gebietsrand ist als Fußgängerzone gestaltet.

Entlang der östlichen Bahnhofstraße liegen wichtige öffentliche Einrichtungen, über die Bahnhofstraße wird sowohl der temporäre Parkplatz am Bahnhof als auch der Thermenparkplatz angefahren. Im Zuge der geplanten Parkanlage an der Bahnhofstraße entfällt der Parkplatz am Bahnhof und der Thermenparkplatz ist mit seinen jetzigen 50 Stellplätzen viel zu klein, um das Parkangebot in dem Bereich abdecken zu können. Das geplante neue Parkhaus an dieser Stelle kann das Parkplatzdefizit sowohl im Bahnhofs- und Thermenbereich also auch in der Innenstadt entschärfen.

Der Bedarf an Stellplätzen im Gebiet wurde in einer Stellplatzbilanz eingehend untersucht und davon der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen abgeleitet. Nach den Städtebauförderrichtlinien werden 50% der Stellplätze als städtebaulich erneuerungsbedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Sanierungsgebiet anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebietes entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen wären. Die vorliegende Stellplatzbilanz weist 1.220 bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze aus.

Der Bahnhof Therme im Gebiet ist Bahnstation an der Strecke Singen – Radolfzell – Lindau. Er ist Haltestelle für Regionalzüge.

Im Gebiet liegen Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundes angefahren werden und unter anderem die Verbindung zu Friedrichshafen herstellen.

3.8 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Untersuchungsgebiet liegen die öffentlichen bzw. kulturellen Einrichtungen:

- Bodensee-Therme (Bahnhofstraße 29)
- Amtsgericht (Bahnhofstraße 8)
- Bauamt und Grüne Villa (Bahnhofstraße (4-6))

- Außenstelle Straßenbauamt und Regierungspräsidium Tübingen (Bahnhofstraße 5)
- Jugendcafé (Bahnhofstraße 3)
- Kursaal und Badturm (Christophstraße 2)
- Kur- und Touristinformation (Landungsplatz 5)
- Städtische Galerie (Hofstatt 2-4)
- Kulturraum Kapuzinerkirche (Klosterstraße 2)
- Wasserschutzpolizei (Seepromenade 23)
- Freie Kunstakademie Überlingen (Seepromenade 21)
- Ev. Pfarramt (Grabenstraße 2)

Davon weisen fast alle öffentlichen Gebäude einen Sanierungsbedarf auf.

3.9 GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen im Gebiet liegen wie Perlen aufgereiht entlang des Bodenseeuferes: Im westlichen Bereich befindet sich der Campingplatz, entlang der Bahnhofstraße führt eine Baumallee in die Stadt hinein. An ihr befindet sich auch die Grünfläche des Strandbades West, die in den Wintermonaten als öffentlicher Park genutzt wird. Daran anschließend liegt der Freibereich der Bodensee-Therme.

Weiter nach Osten hin liegen der Stadtgarten am See und der Badgarten.

Im Westen befindet sich der Mantelhafen mit dem baumbestandenen Chantillyplatz.

Dazwischen gibt es entlang der Seepromenade immer wieder grüne Bereiche in Form von großen Bäumen und angelegten Blumenbeeten.

3.10 VERSIEGELTE HOFBEREICHE/ STARK ÜBERBAUTE INNENBEREICHE

Viele Hofflächen im Gebiet sind versiegelt, was sich einerseits auf die Wohnumfeldqualität und andererseits auf das Kleinklima im Gebiet negativ auswirkt. Dazu kommt, dass aufgrund der beengten Situation im Straßenraum teilweise keine Begrünung möglich ist (Jakob-Kessenring-Straße, Hafensstraße).

3.11 DENKMALSCHUTZ

Im Untersuchungsgebiet stehen folgende Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz (siehe auch Planeintrag Gebäudezustand):

- Sachgesamtheit Bahnanlage von 1901: Westtunnel mit beiden Eingangsportalen, Streckenführung: Flstnr. 3770, 3770/33§ 12
Goldbach 5: Wachtstation (Bahnwärterhaus am Gleisübergang)
- Sachgesamtheit Stadtbefestigung: Bahnhofsstraße 1, Grabenstraße 2, 4, 6, 8, 10, Hafensstraße 2, Hofstatt 2, Jakob-Kessenring-Straße 2, Landungsplatz 12, 14, Seepromenade 7, 9, 11, 13, 17, 19, Zeughausgasse 1§ 28.1.3
- Bahnhofstraße 3, Flstnr. 2483: ehem. Clubhaus des Yachtclubs am Gondelhafen§ 2
- Bahnhofstraße 4, Flstnr. 2510/1: ehem. Bezirksamt (heute Bau- und Ordnungsamt) ..§ 2
- Bahnhofstraße 5, Flstnr. 2485: ehem. Landratsamt.....§ 2

- Bahnhofstraße 8, Flstnr. 2507/1: Amtsgericht.....§ 2
- Bahnhofstraße 13, Flstnr. 2485: Gartenhaus§ 2
- Bahnhofstraße 19, Flstnr. 2487: Villa am See (heute Haus des Kurgastes)§ 2
- Bahnhofstraße 25, Flstnr. 2489: Villa Trabold.....§ 2
- Bahnhofstraße 36, Flstnr. 2117, 2418/1, 3770, 3770/17: Bahnhof Therme, Rampe am Bahnübergang und Landungssteg für Bahn- und Schiffsreisende
- Bahnhofsstraße, Flstnr. 3770, Stellwerk
- Christophstraße 2, Flstnr.417: Badturm§ 28.1.3
- Christophstraße 2, Flstnr. 417: Badhotel mit Warmbad.....§ 2
- Christophstraße 2, Flstnr. 417: Kursaal mit zugehöriger Außenanlage vgl. auch: Klosterstraße 2§ 2
- Christophstraße 18, Flstnr. 472: „Vanottihaus“§ 28.1.3
- Christophstraße 24, Flstnr. 489: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Christophstraße 40, Flstnr. 496/1: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Grabenstraße 2, Flstnr. 420: ev. Pfarrhaus.....§ 12
- Hafenstraße 3, Flstnr. 63: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Hafenstraße 4, Flstnr. 49: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Hafenstraße 5, Flstnr. 64: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Hafenstraße 6, Flstnr. 48/2, Seepromenade 11, Flstnr. 48/5... § 28.1.3 und § 28.1.1 (§ 2)
- Hafenstraße 6, Flstnr. 48/2, Seepromenade 11, Flstnr. 48/5§ 2
- Hafenstraße 7, Flstnr. 65: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Hafenstraße 8, Flstnr. 68: Wohn- und Geschäftshaus§ 28.1.3
- Hafenstraße 10, Flstnr. 69/2: ehem. Petershauserhof§ 12
- Hafenstraße 12, Flstnr. 577: Wohnhaus.....§ 2
- Hafenstraße 13, Flstnr. 584: „Kunkelhaus“§ 2
- Hafenstraße 15, Flstnr. 586: Wohn- und Geschäftshaus§ 2

- Hafenstraße. 17, Flstnr. 587: Wohnhaus§ 2
- Hofstatt 2, Flstnr. 48/1: Wohn- und Geschäftskomplex§ 2
- Hofstatt 4, Flstnr. 48/1: Wohn- und Geschäftskomplex§ 2
- Hofstatt 6, Flstnr. 61: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Hofstatt 7, Flstnr. 55: Portaltympanon§ 2
- Hofstatt 10, Flstnr. 59: Wohn- und Geschäftshaus§ 12
- Hofstatt 12, Flstnr. 58: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Hofstatt 14, Flstnr. 57: Wohn- und Geschäftshaus§ 28.1.3
- Hofstatt 16, Flstnr. 56: Wohn- und Geschäftshaus§ 12
- Jakob-Kessenring-Straße 6, Flstnr. 431: Wohnhaus§ 2
- Jakob-Kessenring-Straße 8, Flstnr. 432: „Inneres“ des Wohnhauses§ 28.1.3
- Jakob-Kessenring-Straße 9, Flstnr. 462: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Jakob-Kessenring-Straße 12, Flstnr. 434: Wohnhaus (heute Gaststätte) § 28.1.3 und § 2
- Jakob-Kessenring-Straße 13, Flstnr. 460: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Jakob-Kessenring-Straße 20, Flstnr. 439: Wohnhaus§ 2
- Jakob-Kessenring-Straße 30, Flstnr. 448: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Jakob-Kessenring-Straße 38, Flstnr. 452: Wohn- und Geschäftshaus.....§ 2
- Klosterstraße 2, Flstnr. 417: ehem. Kapuziner-Klosterkirche vgl. Christophstr.....§ 28.1.3
- Klosterstraße 3, Flstnr. 412: Wohnhaus§ 2
- Bereich Landungsplatz, Flstnr. 44: Abgeg. Spital§ 2
- Landungsplatz 7, Flstnr. 41: ehem. Zollamt§ 2
- Landungsplatz 14, Flstnr. 43: Grethgebäude§ 28.1.3
- Mantelhafen, Flstnr. 595/596: Mantelhafen§ 2
- Marktstraße 1, Flstnr. 498: Wohn- und Geschäftshaus§ 2

- Münsterstraße 10, Flstnr. 19: Gasthaus zur Krone§ 28.1.3 und § 2
- Münsterstraße 22, Flstnr. 85: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Münsterstraße 24, Flstnr. 84: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Münsterstraße 30, Flstnr. 81: Wohn- und Geschäftshaus§ 28.1.3
- Münsterstraße 36 und 38, Flstnr. 567: ehem. Ghs. zum Wilden Mann (Zähringer Hof) § 2
- Münsterstraße 40, Flstnr. 566: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Münsterstraße 42, Flstnr. 565: Wohn- und Geschäftshaus§ 2
- Münsterstraße 48, Flstnr. 562: Hotel Ochsen§ 28.1.3
- Schulstraße 4, Flstnr. 572: Wohnhaus§ 2
- Schulstraße 9, Flstnr. 74: Wohnhaus§ 2
- Schulstraße 12, Flstnr. 568: Wohnhaus§ 2
- Seepromenade 11, Flstnr. 48/5 (vgl. Hafenstraße 6)
 - ehem. Hof des Klosters Wald (wegen Brandschaden Löschung beantragt, das nicht unterkellerte Grundstück ist Kulturdenkmal der Archäologie des Mittelalters) § 28.1.3 und § 28.1.1 (§ 2)
 - In der Seefassade Teil der Stadtmauer§ 28.1.3
- Seepromenade 15, Flstnr. 69/1: Wohn- und Geschäftshaus§ 28.1.3 und z.T. § 2
- Seepromenade 17, 19, 21, Flstnr. 575/6: Sachgesamtheit Schulanlage§ 2
- Zeughausgasse 2, Flstnr. 423: „Zeughaus“§ 28.1.3
- Zeughausgasse 3, Flstnr. 425: Wohnhaus§ 2
- Zeughausgasse 5, Flstnr. 426: Wohn- und Geschäftshaus§ 2

Quellen: Stadt Überlingen, Regierungspräsidium Tübingen/ Referat Denkmalpflege

4 ORTSBILD UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Stadtbild wird geprägt von seiner Lage, seiner Geschichte und seiner wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung, die sich im Zuschnitt der Grundstücke, der architektonischen Ausformung der Gebäude und in der städtebaulichen Ordnung widerspiegelt. So hat jede Stadt ihren eigenen, unverwechselbaren Charakter.

Das historische Stadtbild wird bei der städtebaulichen Erneuerung zunehmend bedeutungsvoll. Das ist einerseits begründet in einem veränderten Problembewusstsein vieler Betroffener, andererseits bedingt durch immer klarer zu Tage tretende Zerstörungen durch ungesteuerte oder fehlentwickelte Veränderungen (unproportionierte Neubauten, unangemessene Materialwahl, unmaßstäbliche Kubatur).

Hier gilt es, einen Kompromiss zwischen den heutigen Nutzungsanforderungen und dem Erhalt der noch vorhandenen Bebauung als Zeugnis der örtlichen Geschichte und Entwicklung zu finden.

Die städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes wird charakterisiert durch:

- die exponierte Lage am Bodensee
- die lange Uferpromenade mit wechselnder Umgebung (Parkanlagen, Plätze, Bootsanleger, öffentlichen Einrichtungen, Innenstadtbereich)
- den Campingplatz am westlichen Ortseingang
- die große Brachfläche und den temporären öffentlichen Parkplatz entlang der westlichen Bahnhofstraße
- den Bahnhof Therme mit Vorbereich und Gleisanlagen (Sachgesamtheit Bahnanlage unter Denkmalschutz)
- große öffentliche Grünbereiche/ Gartenanlagen (Badgarten, Stadtgarten)
- die öffentlichen Gebäude im Gebiet (z.B. Kulturraum Kapuzinerkirche, Kursaal und Badturm, Thermalbad, Verwaltungsgebäude, etc....)
- die zahlreichen Restaurants und Hotels
- die starke Präsenz von parkenden Autos in der Innenstadt
- die nahezu durchgängig traufständige Bebauung in der Altstadt
- die überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung mit Sattel- und Mansarddächern
- die meist geschlossene Bauweise mit gleichen Baufluchten im Innenstadtbereich
- die vielen kleineren Läden, insbesondere im Erdgeschoss (vor allem im Bereich der Fußgängerzone/ Münsterstraße, Hofstatt, Hafestraße und Jakob-Kessenring-Straße)
- die ortsbildprägenden und oftmals unter Denkmalschutz stehenden Bauten im ganzen Gebiet (z.B. Greth, Badhotel, Gasthaus Krone, ehemalige Seeschulen)
- die sehr schmalen Durchfahrtsbreiten in der Jakob-Kessenring-Straße, der Christophstraße und der Hafestraße

Im Untersuchungsgebiet gibt es Gebäude mit ortsuntypischen Fassadenverkleidungen. Einige Fassaden weisen generell gestalterische Mängel auf, was sich wiederum störend auf das Stadtbild auswirkt.

Eine Beratung der Eigentümer bei konkreten Maßnahmen ist daher bei der Realisierung der Sanierung unbedingt notwendig.

5 EINSCHÄTZUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT UND BETEILIGUNG

5.1 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN BETROFFENEN

Die Mitwirkungsbereitschaft ist bei den Betroffenen in der Vorbereitungsphase zur Sanierung nur näherungsweise zu ermitteln. Im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung wird es möglich sein, die Bedeutung der Sanierung schrittweise zu verdeutlichen.

Die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft erfolgte anhand von Begehungen und schriftlicher Befragung der Eigentümer.

Neben Fragen zum Gebäude- und Wohnungszustand sowie der Nutzung, der Haushaltsgröße und sozialer Faktoren wurde auf folgende Fragenkomplexe näher eingegangen:

- Ist Bereitschaft vorhanden im Rahmen der Sanierung „Stadteingang West“ Modernisierungsmaßnahmen anzugehen?
- Welche konkreten Veränderungen an Grundstück und Gebäude sind für die nächsten 8 Jahre geplant?
- Wie ist die Einstellung gegenüber den zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen?
- Welche Bereiche im Untersuchungsgebiet werden als kritisch, erneuerungsbedürftig oder auch wertvoll erachtet?
- Wie ist die Identifizierung mit dem der Wohnstandort, welche Einschränkungen gibt es?
- Wie sieht die Struktur der bestehenden Betriebe im Gebiet aus? Welche Maßnahmen sind in den nächsten Jahren geplant? Wie zufrieden sind sie mit ihrem Standort?

Dabei ergab sich folgendes Bild:

SANIERUNGSEINSTELLUNG |

61 % von 97 Eigentümern waren einer städtebaulichen Sanierung gegenüber positiv eingestellt. Davon haben 19% grundsätzlich Interesse im Zuge des Sanierungsverfahrens Modernisierungsmaßnahmen anzugehen.

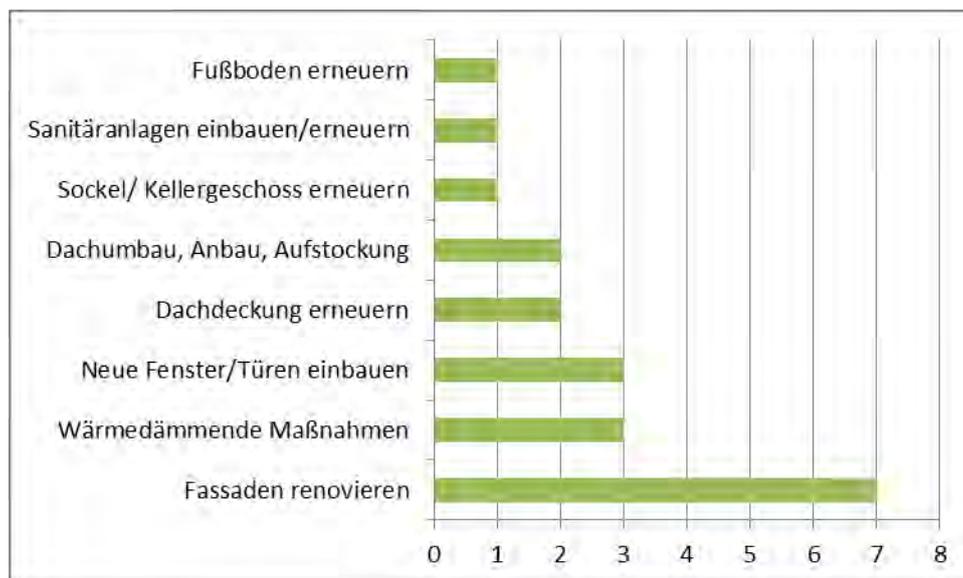
28% hatten zur Sanierung noch keine Meinung und 8 % hielten Sanierung für keine gute Idee (z.B. wegen des guten Zustands ihres Gebäudes).

MODERNISIERUNGSABSICHTEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN |

98 Eigentümer im Untersuchungsgebiet haben sich zu ihren Sanierungsabsichten in den nächsten Jahren geäußert: 11% haben in den nächsten Jahren konkrete Maßnahmen an ihrem Gebäude geplant. 43% ziehen eine Sanierung ihres Gebäudes in Betracht, wollen sich aber noch nicht festlegen. Dies ist ein guter Ausgangswert für eine erfolgreiche Sanierung.



ZUR FRAGE, WELCHE TEILE IHRES GEBÄUDES DIE EIGENTÜMER IN DEN NÄCHSTEN JAHREN MODERNISIEREN WOLLEN, ERGAB SICH FOLGENDES BILD |



ZUR FRAGE, WAS DIE BEWOHNER IM GEBIET ALS PROBLEMATISCH EMPFINDEN, WAS IHNEN FEHLT ODER WAS SIE GERNE ÄNDERN WÜRDEN ERGAB SICH FOLGENDES BILD |

- Der Großteil der Befragten ist mit ihrem Wohn- und Gewerbestandort zufrieden.
- 37 von 103 Befragte fühlen sich gestört durch Lärm, 25 durch Abgase, hierbei hatten die Befragten ihre Wohnung meist entlang der stark befahrenen Straßen im Gebiet (Christophstraße, Hafenstraße, Jakob-Kessenring-Straße).
- 15 wünschen sich eine Verbesserung der Verkehrssituation, eine neue Verkehrsführung oder eine erweiterte Fußgängerzone etc.
- es gab 6 Nennungen zur Verbesserung des Einzelhandels, der Einkaufsmöglichkeiten und auch eine Erweiterung des Restaurationsangebotes
- 5 wünschen sich eine Verbesserung der allgemeinen Parksituation,
- 5 wünschen sich eine behutsame Aufwertung des Stadtbildes
- es gab 3 Nennungen zu mehr Sauberkeit im Innenstadtgebiet (Tauben, Hundedreck)

WEITERE THEMEN FÜR DIE BEWOHNER WAREN | Bessere Pflege der vorhandenen Grünflächen, Barrierefreiheit, Lärmbelästigung durch Fußgängerzone/ Touristen, Verbesserung bzw. Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen (Kloster, Kakteenhaus, Haus des Gastes).

MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN GEWERBETREIBENDEN | 32 von 45 Gewerbetreibenden geben an, mit ihrem Betriebsstandort zufrieden zu sein. 2 Betriebe haben den Wunsch zu verlagern, 12 würden gerne erweitern. Zudem gibt es teilweise Interesse an einer Modernisierung und/oder Umgestaltung des Betriebes. 20 von 40 Betrieben gaben an, dass die Betriebsnachfolge gesichert ist, bei 6 ist die Nachfolge unklar.

5.2 BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Als Ergebnis der Beteiligung kann festgehalten werden, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Erneuerung des Gebietes vorgetragen wurden.

Es gab jedoch teilweise über die eingegangenen Anregungen und Hinweise hinaus Wünsche an einer weiteren Beteiligung oder Unterrichtung bei konkreten Sanierungsmaßnahmen.

Nachfolgend sind die eingegangenen Anregungen und Hinweise zusammengefasst:

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz** führt Gefahrensicherheitsmaßnahmen an ehem. Luftschutz- und Produktionsstollenanlagen aus dem 2. Weltkrieg nach dem Allgemeinen Kriegsfolgegesetz (AKG) durch. Im Planungsgebiet – Obere Bahnhofstraße – befindet sich eine ehem. Produktionsstollenanlage, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz betreut wird. Die Entwässerung dieser Anlage erfolgt über einen Kanal in den Bodensee. Dieser Kanal muss erhalten bleiben, außerdem müssen die Schächte zugänglich bleiben. Der Lageplan des Kanals ist als Anhang dem Materialband beigefügt.

Das **Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz** – weist darauf hin, dass seeseitig das FFH-Gebiet 8820-342 angrenzt. Daher ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, ggf. – sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können – auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auch sollte erhoben werden, ob in dem Untersuchungsgebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten nach Anh. IV FFH-RL (z.B. von Fledermausarten) oder europäischen Vogelarten vorhanden sind. Die untere Naturschutzbehörde – Landratsamt Bodenseekreis – ist zu beteiligen.

Das **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** - nimmt in folgenden Bereichen Stellung:

Geotechnik: Nach Geologischer Karte wird der Baugrund des Plangebiets von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse des Tertiärs gebildet, die von feinkörnigen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Sollten Eingriffe in den Baugrund bzw. eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wird die Erstellung entsprechender objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen.

Bergbau: Innerhalb des Sanierungsgebietes befindet sich die Bodensee-Therme Überlingen, die auf der Grundlage einer bergrechtlichen Bewilligung nach dem Bundesberggesetz Erdwärme gewinnt. Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Betriebseinrichtungen des Erdwärmebetriebs (z.B. Bohrung, Bohrplatz mit Brunnenkeller, Thermalwasserleitung), die der Stadt Überlingen als Unternehmerin bekannt sind, zu berücksichtigen.

Geotopschutz: Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse:

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Das **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege** - nimmt wie folgt Stellung zu den Bau- und Kunstdenkmälern sowie archäologischen Denkmälern im Gebiet:

Das geplante Sanierungsgebiet umfasst die sogenannte Unterstadt und somit den ufernahen Teil der Überlinger Altstadt, die mit ihren zahlreichen Einzeldenkmälern gem. § 19 DSchG zudem die Qualität einer Gesamtanlage besitzt. Hinzu kommt der westlich an die Altstadt anschließende Uferbereich, der sich wiederum durch Einzeldenkmale sowie Kulturdenkmale Bodenseegürtelbahn mit Bahnhofsanlagen auszeichnet. Insofern sind denkmalpflegerische Belange maßgeblich betroffen.

Der Träger plant in Kürze die Erfassung des historischen Grüns in der Stadt Überlingen. Dabei kann es bei den Frei- und Grünflächen dazu kommen, dass sie als Kulturdenkmale neu erkannt werden und somit eine Überarbeitung der Liste der Kulturdenkmale notwendig wird. Ferner sollen in Kürze alle im Sanierungsgebiet befindlichen erhaltenswerten Gebäude und Strukturen speziell für dieses Verfahren erfasst werden. Weitere Aussagen zu Einzeldenkmälern und zur archäologischen Denkmalpflege sind dem Materialband und dem Kapitel 2.2 der VU Broschüre zu entnehmen.

Das **Regierungspräsidium Tübingen** als höhere Raumordnungsbehörde weist auf folgendes hin:

Laut Plansatz 1.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist im Uferbereich des Bodensees die Siedlungsentwicklung auf geeignete Standorte in den Ufergemeinden zu lenken. Die freie Landschaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden. Dies steht im Einklang mit den Plansatz 6.2.4 des Landesentwicklungsplans 2002 wonach für den Bodenseeraum

- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung sowie

• die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse besondere Entwicklungsaufgaben sind.

Des Weiteren liegen Abschnitte des Uferbereichs laut Bodenseeuferplan in der Schutzzone II. Laut Plansatz 1.3.2 des Bodenseeuferplans sind in der Schutzzone II öffentliche und private bauliche oder sonstige Anlagen und andere Eingriffe nur dann zuzulassen, wenn sie nach Umfang, Gestaltung und Folgewirkung mit dem Schutz der Flachwasserzone vereinbar sind oder wenn das öffentliche Interesse den Schutzzweck überwiegt.

Bei den o.a. Plansätzen handelt es sich um Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG. Diese Ziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Das **Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht** erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben.

Bei Planungen im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster vermerkten Flächen bittet das Landratsamt zu beachten, dass mit zumindest für die Entsorgung relevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Die Bodenschutz- und Altlastenbehörde sollte daher bei Planungen für Nutzungsänderungen oder bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen frühzeitig beteiligt werden. Die im Plangebiet relevanten Flächen sind im beigefügten Lageplan gekennzeichnet und beschriftet (siehe Materialband). Nachfolgend sind die relevanten Altstandorte von West nach Ost aufgezählt:

- Bahnhofstraße 52-54, AS Esso Tanklager/ Tankstelle
- Bahnhofstraße 52-54, AS Restgelände
- Bahnhofstraße 50, AS Mineralölgroßhandel/ Kohlenhandel
- Bahnhofstraße 38, AS Tankstelle
- Bahnhofstraße, AS Laderampe Bahn
- Bahnhofstraße, AS Bootsreparaturen
- Klosterstraße 2, AS Schusswaffenpro./ Lösemiteileinsatz
- Klosterstraße 3, Gerberei AS
- Jakob-Kessenring-Str. 36, AS Chemische Reinigung
- Jakob-Kessenring-Str. 38, Kfz-Werkstatt AS
- Hafenstraße 8, chemische Reinigung AS
- Hafenstraße 7, chemische Reinigung AS
- Mühlenstraße 3, AS Tankstelle
- Am Mantelhafen 2, AS Tankstelle
- Mühlenstraße 4, AS Elektrizitätswerk

Die **Handelsverband Südbaden e.V.** schließt sich vollinhaltlich den Zielsetzungen des Maßnahmenkonzepts an. Der Verband sieht insbesondere die weitere Verbesserung der „See-Optik“ an der Uferpromenade von Überlingen mit Hilfe von Sanierungsmitteln als wichtig an.

IHK Bodensee-Oberschwaben bittet darum, die im Sanierungsgebiet liegenden Gewerbegebiete über das Vorhaben zu informieren und mit einzubeziehen (geschehen durch Befra-

gung der Bewohner, Besitzer und Betriebe im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen) und die IHK weiter am Verfahren zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei Wegfall von Telekommunikationslinien der Telekom im Untersuchungsgebiet die Kosten für den Ersatz dieser Anlagen zu erstatten sind. Über die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Änderung, Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn der Telekom die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger befindet es die Telekom für notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sofern öffentliche Wege entfallen, bittet der Träger die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn mit entsprechendem Wortlaut aus dem Schreiben zu bewirken.

Das **Stadtwerk am See** sieht sich durch die genannten möglichen Sanierungsmaßnahmen in vielfältiger Weise betroffen und bittet deshalb insbesondere um die Berücksichtigung folgender Punkte:

- Strom 0,4 und 20 kV: Je nach Art der Maßnahmen sind Umlegungen bzw. Leerrohrverlegungen in diversen Abschnitten erforderlich. Es wird um die Beachtung der beiliegenden Pläne gebeten.
- Strom-Steuerkabel: Erneuerung des Steuerkabels von Station Mantelhafen bis Parkhaus West
- Gas: Je nach Art der Maßnahmen sind Erneuerungen der Gasversorgungs- und der Gashausanschlussleitungen insbesondere im Altstadtbereich geplant.
- Wasser: je nach Art der Maßnahmen sind Erneuerungen der Wasserversorgungs- und der Wasserhausanschlussleitungen insbesondere im Altstadtbereich geplant.

Das Stadtwerk bittet deshalb um frühzeitige Information und Beteiligung, wenn es um die Planung von konkreten Maßnahmen geht.

Das **Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart** weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**, hat gegen die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die Festlegung des Sanierungsbereichs keine grundsätzlichen Einwände, weisen aber darauf hin, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets auch planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese gewidmeten Flä-

chen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebs benötigt. Die Durchführung von konkreten Sanierungsmaßnahmen (Ordnungs- und Baumaßnahmen) auf den Bahnflächen ist gem. § 146 Absatz 2 BauGB nur nach Zustimmung des Bedarfsträgers zulässig. Eventuelle Planungen sind daher dem Träger im Vorfeld zur Prüfung und Stellungnahme zuzuleiten. Bei geplanten Veränderungen im Umfeld des Bahnübergangs „Bahnhofstraße“ sind unter Umständen auch Anpassungsmaßnahmen des Bahnübergangs gem. Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) sowie die Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) erforderlich. Im angrenzenden Bereich zum Sanierungsgebiet ist mittelfristig (ab 2016) geplant, die Gleise und Weichen zu erneuern. Außerdem wird eine Sanierung der Bahnsteige angestrebt. Diese Maßnahmen der DB AG durch die Untersuchungen und deren Ergebnisse bzw. Folgeprojekte nicht be- oder verhindert bzw. benachteiligt werden.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Die **Unitymedia Kabel BW** hat keine Einwände gegen die Planung, weisen aber darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH befinden und hierzu die Kabelschutzanweisung zu beachten ist. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bittet der Träger um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Das **Polizeipräsidium Konstanz** weist darauf hin, dass sich im Untersuchungsgebiet öffentliche Straßen, Verkehrswege und Plätze befinden. Sollten sich im Zuge der fachplanerischen Untersuchung daran bauliche oder verkehrliche Änderungsvorschläge ergeben, ist der verkehrliche Zuständigkeitsbereich der Polizei betroffen.

Die **Stadt Überlingen, Feuerwehr**, beantragt bei der Renaturierung und Umgestaltung der Uferzone entlang der Bahnhofstraße eine Einwassermöglichkeit (Slipanlage) für die Boote und Geräte der Ölwehr einzubauen. Dies soll gegenüber dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Graf im direkten Anschluss an die seeseitige Wohnbebauung geschehen. Gleichzeitig ist hier die Schaffung eines kleinen "Hafens" für das in absehbarer Zeit vom Land BW für die Ölwehr zu beschaffenden, wasserliegenden Ölwehrbootes vorzusehen. Hierfür kann mit Steinkörben (Gabionen) ein Wellenbrecher gegen die Hauptwindrichtung gebaut und so ein Schutzhafen für das Boot und die anzubringenden Anlegedalben geschaffen werden.

Um den Raumbedarf möglichst gering zu halten ist es denkbar, den Hafen direkt nach der Wohnbebauung anzuschließen. Die Slipanlage kann dann direkt westlich an den Liegeplatz anschließen. Somit würde die Fläche der Slipanlage nur im Einsatzfall von der Feuerwehr genutzt und kann in der übrigen Zeit von der Öffentlichkeit betreten werden. Auch die Nutzung der Fläche durch Taucher kann nach Erachten des Trägers uneingeschränkt möglich bleiben.

Als Begründung bringt die Feuerwehr folgendes vor:

Der Feuerwehr Überlingen ist es nur sehr schwer und zumeist nur stark eingeschränkt möglich, bei einer Gewässerverunreinigung des Trinkwasserspeichers Bodensee oder bei einem nautischen Notfall schnell und unverzüglich ihre Boote und Geräte einzuwassern und in Einsatz zu bringen. Einzig schnell nutzbare Einwasserungsstelle im Bereich der Stadt Überlingen (zwischen Sipplingen bis Seefeld) ist derzeit am Mantelhafen, am sog. Mantelkopf.

Wobei der Mantelkopf und die Zufahrt über den Mantelhafenparkplatz häufig durch die Nutzung bei Festen belegt werden, die eine Nutzung durch die Feuerwehr unmöglich machen.

Die Feuerwehr hat dann nur noch die Chance, auf den Sportboothafen Ost auszuweichen. Diese Möglichkeit kann aber nicht als vertretbare Alternative angesehen werden. Die Zufahrt über Nussdorf durch den Strandweg ist mit den großen Fahrzeugen nur sehr schwer möglich und benötigt darüber hinaus sehr viel Zeit. In den Sommermonaten ist die Straße regelmäßig zugeparkt, der Strandweg unterliegt einer sehr starken Nutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer. Erschwerend kommt hinzu, dass die für den Einsatz der Feuerwehr notwendigen Bewegungsflächen im Osthafen nicht garantiert werden können.

Die ganze Stellungnahme ist dem Materialband zu entnehmen.

Der **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See** nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung: Der Zweckverband betreibt im westlichen Bereich des Gebiets, bei der Goldbacher Kapelle ein Regenüberlaufbecken. Diese Mischwasserbehandlungsanlage ist durch die geplanten Umbaumaßnahmen nicht zu verändern. Ferner verläuft der Verbandssammler des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See von West nach Ost durch das gesamte Planungsgebiet. Auch diese Anlage darf durch die Umgestaltung im Plangebiet nicht verändert werden. Es wird um Berücksichtigung gebeten.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg gibt im Namen folgender nach § 67 BNatSchG (a.F.) anerkannten Landesverbände eine Stellungnahme ab: Landesnaturschutzverband (LNV), Schwäbischer Albverein (SAV), Die Naturfreunde (NF), Landesjagdverband (LJV), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesfischereiverband (LFV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg.

Vom Träger wird die Berücksichtigung des Artenschutzes als relevant angesehen: Im Bereich der Stadtgräben und Stadtgärten konnten durch den NABU-Überlingen Quartiere von vom Aussterben bedrohten Fledermausarten nachgewiesen werden. Insbesondere die bedeutenden Wochenstuben der Bechsteinfledermaus, einer unter europäischen FFH-Schutz stehenden Fledermausart, scheinen für den Träger erwähnenswert. Dohlen, Turmfalken, Mauersegler und Uhu, sind nur einige der hier regelmäßig festgestellten Brutvögel. Weiter dienen die Stadtgräben und Stadtgärten Fledermäusen als Leitstrukturen und Jagdgebiete. Die Felsenkeller, Türme und Stadtmauern im Gebiet "Stadteingang West" bieten bedrohten Vogel- und Fledermausarten Nist- und Quartiermöglichkeiten. Bei Sanierungsmaßnahmen bittet der Träger um Einbeziehung des Artenschutzes, wie dies in der Vergangenheit beispielsweise am Gallerturm geschehen ist.

Im Bereich der Molassefelsen sieht der Landesnaturschutzverband unter Umständen Dohle, Turmfalke, Wanderfalke, Schleiereule und Uhu betroffen. Bei Sanierungen und Ausbauvorhaben in und an Gebäuden könnten im Untersuchungsgebiet verschiedene Vogel- und Fledermausarten betroffen sein, weshalb beispielsweise zuvor eine Untersuchung betroffener Dachstühle oder Außenfassaden erfolgen sollte. Ebenfalls sollte der Naturschutz bei Eingriffen bei alten Baumbeständen berücksichtigt werden.

Neben den direkten Auswirkungen durch Bau- und Sanierungsmaßnahmen auf die bekannten Vogel- und Fledermausbestände, wird auch auf mögliche negative Folgen zum Beispiel durch Lärm in der Brut,- bzw. Wochenstubenzeit hingewiesen.

Auch zur "Aufwertung der vorhandenen Grünbereiche" würden sich der Natur- und Umweltschutz gerne mit einbringen.

Die Überlinger Gruppen des BUND und NABU, sowie der NABU-Arbeitskreis Eulen, Dohlen und Falken und der Arbeitskreis Fledermäuse Bodensee-Oberschwaben, bittet um die Einbeziehung bei entsprechenden Planungen.

Die Unterlagen zur Beteiligung und die Stellungnahmen sind im Materialband dokumentiert.

6 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

6.1 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

Aufgrund der Untersuchungen, Analysen und Befragungsergebnissen können im Untersuchungsgebiet "Stadteingang West" städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden:

Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:

- mangelhafte Gebäudequalität im öffentlichen und privaten Bereich, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz
- den schlechten Zustand einiger Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand)
- den Wohn- und Arbeitskomfort durch die teilweise fehlenden zeitgemäßen Dämmstandards
- die mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund der häufig dichten Bebauung und engen Straßenräume
- fehlenden Freiflächenbezug von Wohnungen, insbesondere bei den klein geschnittenen und stark überbauten Flurstücken
- die versiegelten Hofbereiche auf privaten Grundstücken
- unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand vieler Straßen im Gebiet und die teilweise sehr engen Straßen und schmalen Fußwege
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum (Belag, Möblierung, versiegelte Bereiche)
- Störungen durch Lärm und Abgase

Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:

- die große untergenutzte und ungestaltete Brachfläche am Stadteingang West
- fehlende Durchgängigkeit des Fußweges an der Uferpromenade
- den schlechten Zustand von Erschließungsstraßen
- fehlende öffentliche und private Parkplätze
- sehr dichtes und ungeordnetes Parken im Straßenraum, was zu Behinderungen beim fließenden Verkehr führt
- Hohes Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet, verschärft durch Park-Suchverkehr zwischen den kleinen verstreuten Parkbereichen im Gebiet
- die fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Eingangsbereichen der Geschäfte

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist es gerechtfertigt, die Sanierung nach dem BauGB voranzutreiben.

6.2 VORSCHLAG ZUM FÖRMLICH FESTZULEGENDEN SANIERUNGSGEBIET

Anhand der Ergebnisse der Untersuchungen sind diejenigen Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als voraussichtlich förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet zu beschließen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernis voraus.

Die Größe des empfohlenen Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch

- den funktionellen Zusammenhang
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen
- den relativ gleichmäßigen Bedarf der Erneuerung.

Der Vorschlag für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 24,5 ha. Diese Größe bedingt sich wegen der Herausnahme eines Bereichs in der Bahnhofstraße, bei dem keine nennenswerten Missstände gefunden werden konnten.

6.3 AUSWIRKUNGEN DER FÖRMLICHEN FESTLEGUNG – NACH PROGRAMMAUFNAHME

Nach § 142 (3) BauGB hat die Stadt bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in der Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Zur Beschreibung des Sanierungsgebietes genügt die Darstellung der Gebietsgrenze in einer geeigneten amtlichen Karte oder eine Grenzbeschreibung. Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung ist dem Grundbuchamt zur Eintragung des Sanierungsvermerks mitzuteilen; hierbei sind die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen (§ 143 BauGB).

In der Bekanntmachung der Sanierungssatzung ist nach § 143 BauGB auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes treten sanierungsrechtliche Vorschriften in Kraft, die eine sichere Durchführung der Sanierung gewährleisten sollen. Diese Vorschriften sind insbesondere in dem § 144 - genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge - und dem § 145 - Genehmigung - enthalten.

Darüber hinaus stehen der Stadt infolge der förmlichen Festlegung verschiedene rechtliche Hilfsmittel zur Verfügung, um den geordneten Verlauf der Sanierung zu sichern (z.B. § 24 (1) Vorkaufsrecht der Stadt)

Unberührt hiervon besteht das Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung nach Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet sowie die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Sanierungsgebiete nach Baugesetzbuch werden nur dort festgelegt, wo durch umfangreiche Untersuchungen nachgewiesen ist, dass eine Erneuerung ohne Eingriffe und Regelungen

nicht zu erreichen ist. Land und Stadt setzen unter diesen Voraussetzungen hohe Förderbeträge ein, um durch Ordnungs- und Baumaßnahmen private Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu ermöglichen, oder private Maßnahmen direkt zu fördern.

Bei allen Entscheidungen und Eingriffen, die entsprechender rechtlicher Prüfung unterliegen, muss abgewogen werden zwischen den beschlossenen Sanierungszielen und den betroffenen privaten Belangen. Das Sanierungsziel insgesamt kann nur durch die Mitwirkung der betroffenen Grundstückseigentümer und Bewohner erreicht werden. Die Anwendung des bodenrechtlichen Instrumentariums wird dadurch begrenzt.

7 KONZEPT FÜR DIE SANIERUNG

7.1 ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG

Das städtebauliche Konzept der Sanierung gibt den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Im Rahmen der Vorgaben sollen auch vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Das Konzept berücksichtigt die gegebene Situation des Untersuchungsgebietes. Wohnen in zentraler Lage hat eine besondere Bedeutung, deshalb muss eine Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung sichergestellt sowie ein verträgliches Miteinander mit gewerblichen sowie öffentlichen Einrichtungen gefunden werden.

Bei allen Ergänzungen und Neubauten wird auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke Wert gelegt. Bei der Planung wird die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt, das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und wird – wo nötig – an die heutigen Standards angepasst.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen, sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebietes abgeleitet:

Gestaltung

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des historischen Stadtbildes und der vorhandenen historischen Bebauung
- besonderer Schutz und Pflege der schutzwürdigen Gebäude
- Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Platz- und Aufenthaltsbereiche

Wohnnutzung

Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Grundrisse, Belichtung, Wohnungsausstattung, Zugang, Entsiegelung und Neuordnung Innenbereiche)
- Verbesserung der Wohnumgebung durch Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze (Bereich Hafenstraße, Jakob-Kessenring-Straße)



Wohngebäude im Gebiet (Ist-Situation)



Beispiel Modernisierung von alter Bausubstanz

Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

- Sicherung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und der Umgebung
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandel und Dienstleistungen (gute Erreichbarkeit der Läden, ansprechende Vorbereiche, Erweiterungsmöglichkeiten etc.)



Ladenleerstand



Beispiel für neu gestaltete Geschäftsräume im Innenstadtbereich

Infrastruktur

- Modernisierung und Erhalt der vorhandenen Infrastruktur
- Modernisierung öffentlicher Gebäude (Kulturraum Kapuzinerkirche, Jugendcafé, Kursaal, etc.)

Verkehr

- Verkehrsreduzierung und Verbesserung der Verkehrssituation durch Verkehrsneueordnung
- Verbesserung des Parkierungsangebots, Schaffung von neuen Parkmöglichkeiten



Beengter Straßenquerschnitt am Bsp. Jakob-Kessenring-Straße mit engen Gehwegen



Beispiel für Gestaltung und Änderung des Straßenquerschnitts in eine gemischt genutzter Verkehrsfläche mit Zurücknahme des Verkehrs

Grün- und Freiflächen

- Neugestaltung der Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum (Stadteingang West, Bahnhof Therme mit Anleger, Mantelhafen, Christophstraße, Jakob-Kessenring-Straße, Uferpromenade, Landungsplatz)
- Verknüpfung der Grünanlagen durch die Fußwegeverbindung entlang des Ufers (Seepromenade)
- Sicherung und Ausbau der quartiersbezogenen privaten Grünbereiche in den historischen Blockinnenbereichen.



Fassaden mit Gestaltungsbedarf



Begrünte Hausfassade zum See hin

7.2 GRUNDSÄTZE FÜR DEN SOZIALPLAN

Die Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst im Hinblick auf die sozialen Verhältnisse der betroffenen Bevölkerung folgende Aspekte:

- Wohnsituation
- Situation der Betriebe
- Nutzungsrechte
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- Mitwirkungsfähigkeit der Betroffenen
- Ansichten und Vorstellungen der Betroffenen zur Erneuerung

Die Ergebnisse sind einbezogen in die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit und müssen beachtet werden bei der Weiterführung der Planung.

Von der Sanierung besonders betroffen sind:

- Finanziell schwach gestellte Bewohner (Eigentümer und Nutzungsberechtigte)
- Alte Menschen (hier besonders Rentner)
- Kinderreiche Familien
- Gewerbetreibende, für die eine Umsiedlung finanzielle Härten bringt

Die folgenden Situationsschilderungen sollen die Probleme veranschaulichen und Lösungswege aufzeigen.

1. Für alle finanziell schwach gestellten Bewohner des Untersuchungsgebietes bedeutet die Aufgabe ihrer Wohnung eine besondere Härte. Die meisten können nur in der jetzigen Wohnung ihrer Lebensstandard halten. Entweder sie besitzen ein eigenes Haus, für das die durchschnittliche Belastung nicht sehr hoch ist oder sie wohnen in einer Wohnung mit sehr geringer Miete. Im Zusammenhang mit einer Verbesserung der Wohnqualität, wie es als Sanierungsziel formuliert wurde, kann es zu Mietpreissteigerungen kommen. Diese sollten jedoch nur in einer angemessenen Höhe erfolgen oder weitgehend durch öffentliche Mittel (Mietbeihilfen) aufgefangen werden.

2. Die innerhalb des Sanierungsgebietes lebenden Personen im Alter von über 60 Jahren sollen in den vorhandenen Wohnungen verbleiben können, obwohl weitgehende Qualitätsverbesserungen in den Wohnungen (Sanitäre Ausstattung, Boden, Decken) vorgenommen werden müssen. Bei den alten Bewohnern ist zu bedenken, dass sie meist aufgrund ihrer langen Wohndauer und langer Ortsansässigkeit besonders stark mit dem Quartier verbunden sind. Ihnen fällt es besonders schwer, sich in einer neuen Wohnumgebung zurechtzufinden und sich dort einzuleben. Sie haben in der jetzigen Wohnung alle für sie wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, während sie etwa bei einer Umsetzung in ein Neubaugebiet z.T. unzumutbare Wege in den Ortskern zurücklegen müssten, um ihre täglichen Besorgungen zu machen. Bei erforderlichen Umsetzungen sollte die Gemeinde für diese älteren Bürger die Wohngebäude sanieren oder entsprechende altengerechte Wohnungen kostengünstig zur Verfügung stellen.

3. Den Betrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, die Betriebsflächen verträglich zu erweitern (Neuordnung, Neunutzung der Flächen). Bei Umbaumaßnahmen sollen während der Bauphase möglichst Ersatzflächen innerhalb des Sanierungsgebietes angeboten werden.

4. Einige der in Privateigentum befindlichen Gebäude gehören Eigentümern, die aufgrund ihrer finanziellen Situation die erforderlichen Renovierungs- und Erneuerungskosten nicht voll aufbringen können; eine Renovierung ist nur bei finanziellen Hilfen der öffentlichen Hand möglich.

Für diese vier Gruppen gilt es, auf ihre besondere Problematik einzugehen und Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Verminderung sozialer Härten zu finden.

Als Instrumentarium steht bei der Durchführung das Baugesetzbuch zur Verfügung: § 142, (2) Ersatzgebiete, §180 Sozialplan, § 181 Härteausgleich, § 186 Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen. Daneben können die entsprechenden Regelungen der Arbeitsförderung, des Bundessozialhilfegesetzes und das Wohngeldgesetz herangezogen werden.

Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, werden die folgenden Grundsätze für den Sozialplan aufgestellt:

- Kein Betroffener soll gegen seinen Willen aus dem Sanierungsgebiet verdrängt werden.
- Gewachsene soziale Bindungen an das Gebiet und im Gebiet sollen möglichst erhalten und nur falls erforderlich verändert werden.
- Eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur im Gebiet ist anzustreben, soweit es die speziellen Funktionen zulassen.
- Das Mietniveau für Wohnraum soll nur in angemessenem Umfang entsprechend der Modernisierung angehoben werden, negative Auswirkungen sollen für die Betroffenen gemildert werden.
- Für erforderliche Umzüge im Gebiet sollen möglichst entsprechend Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden.
- Notwendige Umsetzungen von Bewohnern dürfen nur nach umfassenden Vorgesprächen, in denen alle sozialen und wirtschaftlichen Aspekte geklärt werden können, durchgeführt werden.
- Für die Umsetzung müssen angemessene Ersatzobjekte (Grundstücke/Wohnungen) zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls ist ein anderweitiger Härteausgleich mit den Betroffenen zu vereinbaren.
- Störende oder in der Entwicklung gehinderte Betriebe sollen in Abstimmung auf Ersatzgelände außerhalb oder aber auf geeignete Flächen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.
- Die Bevölkerung im Allgemeinen und die Betroffenen im Besonderen sollen durch intensive Öffentlichkeitsarbeit frühzeitig und umfassend informiert werden. Sie sind an den Planungen so zu beteiligen, dass ihre Mitwirkungsmöglichkeit gewahrt bleibt.

8 MAßNAHMENKONZEPT

Aus den vorgefundenen städtebaulichen Missständen und den Neuordnungszielen ergeben sich folgende Maßnahmen, die mit Hilfe der städtebaulichen Sanierung verfolgt und umgesetzt werden sollen:

Ortsbild

- Bewahrung der historischen Strukturen in der Altstadt: Die ortstypische Bebauung und die prägenden Straßenraumprofile sind zu erhalten und hervorzuheben.
- Ortsbildprägende Gebäude in schlechtem Zustand sollen saniert werden und so erhalten bleiben. Bei Um- oder Neubaumaßnahmen sollen die Gebäude an den ortstypischen Bestand angepasst bzw. die historischen Bebauungsformen bzw. Kubaturen wieder aufgenommen werden.
- Der westliche Stadteingang soll gestaltet und als Eingangsbereich sichtbar gemacht werden.

Aufwertung des Wohnungsbestandes

- Die vorhandene Wohnnutzung ist durch Verbesserung der Wohnungen (nach Zuschnitt, innerer Erschließung, Gebäudetechnik und Ausstattung) sowie durch Aufwertung des Wohnumfeldes zu festigen und zu erweitern.
- Ungenutzte und freiwerdende Bausubstanz soll durch Wiedernutzung, Umnutzung oder Ersatzbebauung neu belebt werden.

Versorgung und Infrastruktur

- Die vorhandene gemischte Nutzung aus Einzelhandel und privater Dienstleistung mit Wohnen ist durch Verbesserung der Standortbedingungen zu erhalten (Wohn- und Arbeitsumfeld, ggf. Erweiterungsflächen Betriebe).
- Die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und des Umlands mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ist zu sichern und soll gestärkt und ergänzt werden. Die soziale Infrastruktur, besonders für Kinder und ältere Menschen ist auf Möglichkeiten der Verbesserung hin zu untersuchen (z. B. Modernisierung öffentlicher Gebäude, Zuordnung zu öffentlichen Platzräumen und Grünflächen).

Verkehr

- Bündelung des ruhenden Verkehrs in einem neuen Parkhaus für das Thermalbad.
- Wegnahme der vielen kleinen Parkbereiche in der Innenstadt, die Park-Suchverkehr verursachen und zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen
- Wohnumfeldverbesserung durch ein neues Verkehrskonzept (Herstellung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Christophstraße, Entwicklung und Umsetzung eines intelligenten Verkehrsleitsystems, etc.).
- Verlegung der Bahnhofstraße nach Norden an die Schienen zur Neuordnung des Bereichs.

Aufwertung des Wohnumfeldes

Plätze, Grün- und Freiflächen

- Anlegen eines Platzes mit Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofs Therme, Schaffung eines Stadteingangs für Bahnreisende, Herstellung einer gestalterischen Verbindung zum Landungssteg.

- Reaktivierung Gewerbebrache und Umnutzung temporärer Parkplatz an der Bahnhofstraße zu einer neuen öffentlichen Parkanlage.
- Neugestaltung des gesamten Platzbereichs um den Mantelhafen, Verlagerung des ruhenden Verkehrs.
- Gestalterische Aufwertung und Modernisierung des Landungsplatzes und der Uferpromenade.
- Umnutzung des Felderhausparkplatzes zu einem Platz mit Aufenthaltsqualität.

Straßenräume

- Aufgrund der teilweise sehr engen Bebauung mit eingeschränkten Aufenthaltsmöglichkeiten und wenig Grün (Hafenstraße, Jakob-Kessenring-Straße) sollen die vorhandenen Grünbereiche und Parkanlagen erhalten bzw. ergänzt werden (neue Parkanlage westlich des Bahnhof Therme, Umnutzung Felderhausparkplatz).
- Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität durch Modernisierung und Aufwertung folgender Straßenräume: Bahnhofstraße, Christophstraße, Klosterstraße und Jakob-Kessenring-Straße, Markstraße, Hafenstraße und Teile der Mühlenstraße (zusätzlich Neuordnung oder Verlagerung des parkenden Verkehrs).
- Gestaltung und Entsiegelung von privaten Innenbereichen zur besseren Besonnung, Belüftung und Belichtung stellenweise Neuordnung alter Bausubstanz.

Fußwege

- Neugestaltung und Aufwertung der Seepromenade. Vernetzung der verschiedenen Grünbereiche und Freiräume am See.
- End- bzw. Anfangspunkt Seepromenade am Mantelhafen gestalten.

Das Maßnahmenkonzept ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten und die Aufstellung der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Gleichzeitig gibt das Maßnahmenkonzept Hinweise auf die weitere Vorbereitung der Sanierung, den Planungsbedarf und die Schwerpunkte erwarteter Veränderungen, den erforderlichen Grunderwerb sowie die Ordnungsmaßnahmen mit Angaben für die Bodenordnung, Freilegung, Umsetzung von Bewohnern und notwendigen Verlagerungen.

Die Kosten der Maßnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt. Grundlage dieser Darstellung ist der aus dem Maßnahmenkonzept abgeleitete Bedarf.

9 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

9.1 KOSTENKATEGORIEN

Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen

Weitere Vorbereitung der Sanierung

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung gehören:

- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes,
- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzepts),
- die städtebauliche Planung (z.B. für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung, etc.),
- die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, dazu gehören auch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung,
- die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

Grunderwerb

Zum Grunderwerb gehören:

- der freihändige Erwerb,
- der Erwerb nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den durch dieses Gesetz hervorgehenden Bestimmungen; hierzu gehören insbesondere: die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes und des städtischen Grunderwerbsrechtes, die Übernahme von Grundstücken oder die Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers und die Enteignung,
- der Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z.B. nach dem Zwangsversteigerungsgesetz.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören insbesondere:

- die Bodenordnung
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Baumaßnahmen

Zu den Baumaßnahmen zählen insbesondere:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau

Sonstige Maßnahmen; Vergütungen

Zu diesen Maßnahmen gehören:

- die Spitzenfinanzierung bei Betrieben
- Maßnahmen anderer Finanzierungsträger
- Das Honorar des Sanierungsträgers

9.2 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

In Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist rechtlich nur zulässig, wenn auch die Finanzierung gesichert werden kann. Berücksichtigt werden muss, dass vor allem durch die Einführung von Pauschalfördertatbeständen nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) oft in erheblichem Umfang auch nicht bezuschussfähige unrentierliche Kosten entstehen können, die von der Stadt gegebenenfalls alleine finanziert werden müssen.

Die Fördertatbestände sind in den StBauFR festgelegt. Es müssen nicht nur sachliche, sondern auch zeitliche Abgrenzungen und Abhängigkeiten von städtebaulichen Verfahren beachtet werden.

Kosten – und Einnahmenübersicht

Auf der Grundlage der Auswertung der Bestandsaufnahme im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Neuordnungskonzepts wurden die voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen für das Untersuchungsgebiet ermittelt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme Änderungen bei Vorliegen exakter Kostenschätzungen, der erforderlichen Gutachten von öffentlichen Sachverständigen und/oder durch Änderungen von Maßnahmen oder auch des Förderrechts ergeben können. Zu berücksichtigen ist, dass

- im Stadium der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen für zahlreiche Ausgaben- und Einnahmepositionen nur relativ grobe Aussagen/Schätzungen möglich sind. Sie sind aber als Entscheidungsgrundlage, ob eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme (zügig) durchführbar ist, unentbehrlich;
- einzelne Ausgabenarten nicht oder nur zum Teil, z.B. bis zu einer bestimmten Kostenobergrenze, förderfähig sind; so besteht insbesondere für den Um-/Ausbau öffentlicher Flächen eine Förderobergrenze von 150 €/m² Ausbaufäche; bei der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen in bestehenden Gebäuden hat die Stadt einen Vorabanteil von 40% bzw. (zum Beispiel bei denkmalgeschützten Gebäuden) 15% der Kosten zu tragen. Bei dem Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen beträgt der zuwendungsfähige Anteil 30% und damit der städtische Vorabanteil 70%;
- die Förderfähigkeit von Ausgaben im Einzelnen aufgrund der konkreten Entwicklung der Maßnahme und unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Förderentscheidung geltenden Förderrichtlinien im Verlauf der Erneuerungsmaßnahme zu klären ist;
- für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der Grundsatz der Subsidiarität gilt, d.h., sofern eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden kann, scheidet eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel aus.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf den räumlichen Umgriff des Vorschlages zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Stadteingang West".

Tab.: Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Kostenpos.	Einzelmaßnahmen	
	AUSGABEN	
I.	Vorbereitende Untersuchungen	20.000,00 Euro
II.	Weitere Vorbereitung Gutachten/Rahmenplan/Städtebauliche Beratung, Öffentlichkeitsarbeit	150.000,00 Euro
III.	Grunderwerb	-
IV.	Ordnungsmaßnahmen	
	Abbruch- und Abbruchfolgekosten	50.000,00 Euro
	Entschädigung für Gebäude	100.000,00 Euro
	Umzug von Bewohnern	Euro
	Gestaltung öffentlicher Flächen (26.927 m ² x 150 €/m ² , abgerundet)	4.039.000,00 Euro
	Schaffung öffentlicher Stellplätze (340)	4.420.000,00 Euro
V.	Baumaßnahmen	
	Modernisierung und Instandsetzung städtischer Gebäude	2.309.000,00 Euro
VI.	Vergütungen, Sonstige Gutachten	180.000,00 Euro
	Summe Ausgaben	11.268.000,00 Euro
	EINNAHMEN	-
	Ausgabenüberschuss (= beantragter Förderrahmen)	11.268.000,00 Euro
VII.	Finanzhilfen (60%)	6.760.800,00 Euro
VIII.	Komplementäranteil Stadt (40%) (nur förderfähige Aufwendungen)	4.507.200,00 Euro

VII. Prüfung der Finanzierung

Die Schätzung der voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben im geplanten Sanierungsgebiet

"Stadteingang West" der Stadt Überlingen ergibt einen Ausgabenüberschuss (beantragter Förderrahmen) von 11.268.000,00 Euro. Sanierungsbedingte Einnahmen sind aus heutiger

Sicht nicht zu erwarten. Ohne die Bewilligung und den Einsatz von Städtebauförderungsmit-teln kann die Stadt die notwendigen Maßnahmen nicht finanzieren. Dies gilt umso mehr in Anbetracht der zu bewältigenden Aufgabe der Vorbereitung und Ausrichtung der Landesgar-tenschau 2020.

Mit Bescheid vom 07.04.2014 erhielt die Stadt die Zusage auf Aufnahme in das Landessa-nierungsprogramm mit einer Finanzhilfe von (zunächst) 1.200.000 Euro. Zuzüglich des 40%igen Komplementäranteils der Stadt beträgt der bewilligte Förderrahmen somit 2.000.000 Euro.

Durch Aufnahme der Sanierungsmaßnahme "Stadteingang West" in das Landessanierungs-programm ist die Finanzierung erster bedeutsamer Erneuerungsmaßnahmen gesichert.

Der mit Bewilligungsbescheid vom 07.04.2014 zur Verfügung stehende Mittelrahmen reicht allerdings nicht aus, um die Vielzahl der städtebaulichen Missstände nachhaltig zu beseiti-gen, so dass die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen und weitere Komplementärmittel bereitstellen muss. Die mittelfristige Finanz- und Haushaltspla-nung ist hierauf auszurichten.

Im Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf eine spätere Aufstockung besteht. Weiter wird in dem Bescheid des Re-gierungspräsidiums ausgeführt:

"Um die sanierungsrechtliche Vorgabe des Baugesetzbuches zur Gesamtfinanzierung einer Sanierungsmaßnahme zu erfüllen, ist es erforderlich, die Sanierungsmaßnahme an die Höhe der bewilligten Finanzhilfe unter Einschluss des kommunalen Eigenanteils (Förderrahmen) anzupassen (z.B. durch Änderung des Maßnahmenkatalogs oder Verkleinerung des Sanie-rungsgebiets). Auf die Anpassung kann verzichtet werden, wenn die Gemeinde die Finanzie-rung der Sanierungsmaßnahme aus eigenen Mitteln gewährleisten kann. Die Eigenfinanzie-rungserklärung bzw. die Änderung der Sanierungsziele sind im Sachstandsbericht mitzutei-len. Ohne den Nachweis der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme ist eine Sanie-rungssatzung anfechtbar."

Bei den bisherigen Gesprächen mit dem Ministerium und dem Regierungspräsidium wurden die bisherigen Sanierungsmaßnahmen in Überlingen als sehr positiv eingestuft. Eine Redu-zierung der zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet vorgeschlagenen Bereiche scheidet aus der Sicht der Stadtverwaltung aus, da in allen Bereichen in etwa gleichem Um-fang und gleicher Intensität städtebauliche Missstände und Mängel vorliegen.

Sofern eine Aufstockung in dem notwendigen Rahmen nicht erfolgt, ist es erforderlich, eine Anpassung des Maßnahmenkonzeptes vorzunehmen, sofern die Stadt notwendige Maß-nahmen nicht selbst in voller Höhe finanzieren kann. So wird u.U. die Umgestaltung einzelner öffentlicher Bereiche und / oder die Modernisierung städtischer stadtbildprägender Gebäude zeitlich bis zu einer entsprechenden Erhöhung des Förderrahmens verschoben werden müs-

sen bzw. es muss auf eine Realisierung einzelner Maßnahmen ganz verzichtet werden, sofern die Finanzierung nicht außerhalb der Sanierungsförderung sichergestellt werden kann.

Eine Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen. Die Erfahrungen in den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass die besonderen Steuerbegünstigungen der §§ 7h, 10f und 11a EStG in Überlingen in der Regel ausreichend Anreize für private Investitionen in Bestandsgebäude darstellen.

Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass durch den bisher zur Verfügung stehenden Förderrahmen einige wesentliche, für die Fortentwicklung der Innenstadt von Überlingen bedeutsame Maßnahmen realisiert werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist während der Dauer der Stadterneuerungsmaßnahme laufend zu aktualisieren. Wesentlich ist hierbei auch die frühzeitige und regelmäßige Abstimmung mit dem möglichen Einsatz anderer Förderprogramme wie z.B. Landesgartenschau, Landesverkehrsfinanzierungsgesetz (z.B. Radwege), Wasserwirtschaft, Denkmalpflege, Programme der EU, Tourismusförderung.

10 PRÜFUNG DER VERFAHRENSART

Rechts- und Entscheidungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch bietet insgesamt fünf Möglichkeiten, ein Sanierungsverfahren durchzuführen:

1. "Klassisches" (umfassendes) Sanierungsverfahren

Geltung der **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** (Dritter Abschnitt, §§ 152 bis 156a BauGB) mit besonderem Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umliegungs- und Ausgleichsbetragsrecht sowie Geltung der Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (besondere Verfügungs- und Veränderungssperre).

2. Vereinfachte Verfahren

a) Vereinfachtes Verfahren (mit Sanierungsvermerk) unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt, §§ 152 – 156a BauGB), jedoch unter Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB.

b) Vereinfachtes Verfahren (mit Sanierungsvermerk) unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt, §§ 152 – 156a BauGB) und des Genehmigungsvorbehalts für Veränderungen und Vorgänge nach § 144 Abs. 1 BauGB.

c) Vereinfachtes Verfahren (ohne Sanierungsvermerk) unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt, §§ 152 – 156a BauGB) und des Genehmigungsvorbehalts für Rechtsgeschäfte nach § 144 Abs. 2 BauGB (sog. Verfügungssperre).

d) Vereinfachtes Verfahren (ohne Sanierungsvermerk) unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt, §§ 152 – 156a BauGB) und des Genehmigungsvorbehalts durch die Stadt für Vorhaben nach § 144 BauGB insgesamt.

Die Stadt muss sich mit der vom Gesetz vorgegebenen Verfahrenswahl im Rahmen ihrer Entscheidung über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets auseinandersetzen unter Berücksichtigung der geplanten Neuordnung des Gebiets. Entscheidungszeitpunkt ist die Sach- und Rechtslage bei Beschlussfassung über die Sanierungssatzung. Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (insbesondere Regelungen über die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen sowie das Preiskontrollrecht) auszuschließen, wenn sie für die Sanierungsdurchführung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Beurteilungsgrundlagen für die Durchführung in einem vereinfachten oder dem klassischen/umfassenden Verfahren sind aus dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen abzuleiten.

Als Entscheidungsgrundlagen sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

- a) Der Vergleich der anzustrebenden Sanierungsziele mit der angetroffenen Situation im geplanten Sanierungsgebiet und den sich daraus ergebenden Maßnahmen;
- b) die Durchführbarkeit der Maßnahme im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen auf die Entwicklung der Bodenpreise;
- c) soweit von einer Bodenpreiserhöhung durch die Maßnahme auszugehen ist, muss die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB insbesondere bewertet werden in Bezug auf folgende Auswirkungen:
 - Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen als Finanzierungsbeitrag für die Sanierungsmaßnahme im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB,
 - die Notwendigkeit und Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert (sog. "Anfangswert") zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Empfehlung zur Verfahrenswahl

Für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Stadteingang West" wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Wahl des "vereinfachten" Verfahrens" unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB vorgeschlagen. Das aus der städtebaulichen Analyse und Planung und den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Maßnahmenkonzept für die Sanierungsdurchführung lässt keine Notwendigkeit zur Einbeziehung der

besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB erkennen:

- Die Erreichung der Sanierungsziele ist mit hinreichender Sicherheit auch ohne die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB gewährleistet.

Die einzusetzenden Städtebauförderungsmitteln beziehen sich fast ausschließlich auf Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung öffentlicher Freiflächen, der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in westlicher Randlage der Innenstadt sowie die Modernisierung und Instandsetzung stadteigener, stadtbildprägender Gebäude. Die Realisierung dieser Maßnahmen liegt vollständig im Entscheidungsbereich der Stadt. Private Investitionen im Altbaubestand sollen ausschließlich durch steuerliche Anreize begünstigt werden.

- Die vorhandenen Missstände und durchzuführenden Maßnahmen sind nicht so komplex und umfangreich, dass bodenordnerische im Bereich der privaten Grundstücke Maßnahmen ergriffen werden müssten.
- Ein städtischer Grunderwerb ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten; dies haben auch die Erfahrungen in den früheren Sanierungsgebieten "Altstadt II West" und "Hafenstraße" gezeigt. Es ist davon auszugehen, dass höhere Bodenpreise im Gebiet mit der Begründung von besseren Rahmenbedingungen, die sich auf Grund der Sanierungsmaßnahme ergeben, sich am Markt aller Voraussicht nach nicht durchsetzen lassen. Eine Erschwerung der privaten Investitionsbereitschaft durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (Spekulation) kann aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden.
- Die bisher zulässigen Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) werden weitergeführt. Art und Maß der baulichen Nutzung der privaten Grundstücke im Gebiet sollen nicht geändert werden.
- Der geplante Wegfall öffentlicher Stellplätze in Zentrumslage wird sich preisdämpfend auf den Bodenmarkt auswirken.

Aufgrund dieser Beurteilung ist davon auszugehen, dass zur Erreichung der Sanierungsziele die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ohne Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB im Sanierungsgebiet "Stadteingang West" ausreichend ist.

Sollten in einzelnen Teilbereichen punktuell durch (aus heutiger Sicht nicht geplante) Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken (vorrangig bei Freilegung von Grundstücken) tatsächlich erhebliche Vorteile durch Bodenwertsteigerungen eintreten bzw. zu erwarten sein, sollte vor einer Sanierungsförderung der durch die Ordnungsmaßnahmen ausgelöste Vorteil vorrangig zur Finanzierung von Ersatzbaumaßnahmen auf dem Grundstück in Anspruch genommen werden und insoweit die von der Stadt auf der Grundlage eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zu gewährende Entschädigung um diesen Vorteil verringert werden.

Zur Erhaltung der Kontrollfunktion bei baulichen Änderungen, Abschluss von längerfristigen Miet- und Pachtverträgen, Grundstücksteilungen und sonstigen Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet wird **die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt** empfohlen mit der Folge

der Eintragung eines Sanierungsvermerkes in das Grundbuch der einzelnen betroffenen Grundstücke.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht bereits die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant. Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind die Sanierungsziele und das städtische Sanierungskonzept. Von Bedeutung ist hier auch die Genehmigungspflicht von Miet-/Pachtverträgen, die auf bestimmte Zeit von mehr als 1 Jahr abgeschlossen oder verlängert werden.

Auch auf das Instrumentarium der Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB sollte nicht verzichtet werden, um ggf. unerwünschten Entwicklungen im Sanierungsgebiet entgegen wirken zu können (z.B. Genehmigungspflicht für die Bestellung von grundstücksbelastenden Rechten, Kaufverträgen und Grundstücksteilungen).

11 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG UND EMPFEHLUNGEN

- Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Missstände ist im öffentlichen Interesse. Nachdem die erforderlichen Maßnahmen für das vorliegende städtebauliche Problemgebiet umfangreich sind und durch Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden kann, wird die Sanierungsgebietsabgrenzung auf Basis des Untersuchungsgebietes, jedoch ohne Einbeziehung der Grundstücke 2422, 2422/1-5, 2421, 2420, 2420/1-3, 2419 vorgeschlagen (vgl. Plan Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung Sanierungsgebiet).
- Teilflächen des Untersuchungsgebietes und vorgeschlagenen neuen Sanierungsgebietes liegen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten "Altstadt II West" sowie "Altstadt III Nord". Vor dem Satzungsbeschluss über das neue Sanierungsgebiet sind diese Grundstücksflächen vorzeitig aus den bisherigen Sanierungsgebieten zu entlassen zur nachfolgenden Wiederaufnahme in das Gebiet "Stadteingang West".
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme vorgebracht worden.
- Die städtebaulichen Erneuerungsvorhaben tragen den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen in hohem Maße Rechnung. Die zentralörtliche Funktion der Stadt wird weiter gestärkt und der Stadtentwicklung wird ein zusätzlicher Impuls verliehen.
- Die geplanten Maßnahmen liegen weitestgehend in der Entscheidungskompetenz der Stadt, so dass – insbesondere auch bei jeweils zeitnaher Bewilligung der zusätzlich erforderlichen Landesfinanzhilfen - eine zügige Realisierung möglich ist.

- Durch Aufnahme des Sanierungsgebietes "Stadteingang West" in das Landessanierungsprogramm ist die Finanzierung erster Erneuerungsmaßnahmen gesichert. Der mit Bewilligungsbescheid vom 07.04.2014 zur Verfügung stehende Mittelrahmen reicht jedoch nicht aus, um die Vielzahl der städtebaulichen Missstände nachhaltig zu beseitigen, so dass die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen wird und weitere Komplementärmittel bereitstellen muss. Die mittelfristige Finanz- und Haushaltsplanung ist hierauf auszurichten.
- Das Sanierungsverfahren erscheint im "vereinfachten" Verfahren (mit Sanierungsvermerk) unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt, §§ 152 – 156a BauGB), jedoch unter Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB, durchführbar.

12 FOTODOKUMENTATION



Ortseingang



Bahnwärterhaus



Campingplatz



Brachfläche an der Bahnhofstraße



Bahnhofstraße mit See und Gewerbebrache



Eingang Weststrandbad

Stadtbild Ortseingang West



Bahnhof Therme



Hafen am Bahnhof Therme



Eingang Badgarten/ Kursaal



Hofstatt



Landungsplatz



Mantelhafen

Stadtbild Ortseingang West



Grün- und Freiflächen, Parkanlagen



Kulturraum Kapuzinerkirche



Bodensee-Therme



Bauamt



Amtsgericht



Greth

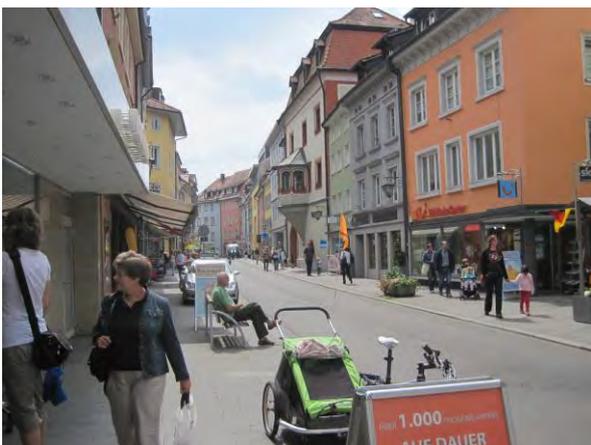


Kursaal

Öffentliche Gebäude/ Stadtbildprägende Gebäude



Bahnhofstraße



Klosterstraße/ Christophstraße



Münsterstraße



Jakob-Kessenring-Straße



Hafenstraße



Mantelhafen



Seepromenade / östlicher Abschnitt

13 PLANTEIL

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Vorausgegangene Sanierungen

Stadtstruktur

Schwarzplan

Baustruktur

Nutzungen im Erdgeschoss

Gebäudezustand

Ortsbild und Problemanalyse

Neuordnungskonzept

Förmliche Festlegung

Maßnahmenkonzept