



Stadt Überlingen

„Altstadt III Nord“

Vorbereitende Untersuchungen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stadt Überlingen „Altstadt III Nord“ Vorbereitende Untersuchungen

Auftraggeber:

Stadt Überlingen
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Ansprechpartner:

Herr Ansgar Schmal
Telefon: 07551 / 99-1362

Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Olgastraße 86
70180 Stuttgart
Telefon: 0711 / 6454-0
Telefax: 0711 / 6454-100

Bearbeiter:

Claudia Krüger, Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin
Nikolaus Weber, Dipl.-Volkswirt
Ines Kramer

Stuttgart, August 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Bekanntmachung der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen/ Auftrag	4
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN / LEITBILD BZW. ZIELE	6
2.1	Fachliche Ziele	6
2.2	Ziele aus übergeordneten Planungen	6
2.3	Ziele aus örtlichen Planungen	7
2.4	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.....	11
2.5	Zusammenfassung	16
3	BESTANDSANALYSE	17
3.1	Vorgehensweise.....	17
3.2	Einzelergebnisse.....	18
3.2.1	Eigentumsverhältnisse (Plan 3)	18
3.2.2	Gebäudenutzung (Plan 4)	19
3.2.3	Gebäudezustand (Plan 5)	20
3.2.4	Altlasten.....	21
3.2.5	Stadtbild, Verkehr- und Freiflächen.....	22
3.3	Bewohner- und Sozialdaten.....	24
3.3.1	Wohnungsnutzung	24
3.3.2	Haushalts-/Altersstruktur	24
3.3.3	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	25
3.4	Zusammenfassung (Plan 6, 7, 8)	28
4	NEUORDNUNGSKONZEPT / MASSNAHMEN	29
4.1	Ziele für die städtebauliche Erneuerung.....	29
4.2	Maßnahmen (Plan 9)	30
4.3	Neuordnungskonzept (Plan10,11)	31
5	KOSTEN- UND FÖRDERUNG	33
5.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF).....	33
5.2	Förderung.....	34

6	SANIERUNGSVERFAHREN.....	38
6.1	Vereinfachtes Verfahren.....	38
6.2	Umfassendes Verfahren.....	39
6.3	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten.....	40
6.4	Sanierungsverfahren für das Gebiet „Altstadt III“.....	40
7	ERGEBNIS / SATZUNG.....	42
7.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	42
7.2	Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (Plan12).....	42
8	PLANVERZEICHNIS	44
	Plan 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet	
	Plan 02: Denkmalschutz	
	Plan 03: Eigentumsverhältnisse	
	Plan 04: Gebäudenutzung	
	Plan 05: Gebäudezustand	
	Plan 06: Bestandsanalyse – Potenziale - Schwächen	
	Plan 07: Bestandsdarstellung, Bereich Spitalgasse	
	Plan 08: Bestandsbewertung, Bereich Spitalgasse	
	Plan 09: Neuordnungskonzept	
	Plan 10: Neuordnungskonzept, Bereich Spitalgasse, Variante 1	
	Plan 11: Neuordnungskonzept, Bereich Spitalgasse, Variante 2	
	Plan 12: Abgrenzung Sanierungsgebiet	

1. VORBEMERKUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Überlingen führt seit Jahren Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung durch. Im Sanierungsgebiet „Hafenstraße“ und „Altstadt II West“ konnten durch zahlreiche öffentliche und private Maßnahmen nachhaltige städtebauliche Verbesserungen erzielt werden.

Aufbauend auf den positiven Erfahrungen wurde für den nördlichen Teilbereich der Altstadt („Altstadt III Nord“) im Oktober 2005 ein Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg gestellt. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.03.2006 sind der Stadt Überlingen Finanzhilfen des Landes zur Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet „Altstadt III Nord“ bewilligt worden.

Für die Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde bereits eine Grobanalyse für das Gebiet „Altstadt III Nord“ erstellt. Aufbauend und ergänzend zu dieser Analyse sollen mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen weitere Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden. Neben den strukturellen, städtebaulichen und sozialen Verhältnissen und Zusammenhänge soll auch die Möglichkeit einer Neuordnung des Gebietes unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten und der Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen untersucht werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 BauGB eine verfahrenstechnische Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung und müssen vor der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

1.2 Bekanntmachung der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen / Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2006 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt III Nord“ beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 141 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der großen Kreisstadt Überlingen - Hallo Ü – am 11. Januar 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH – jetzt LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) – beauftragt.

1.3 Abgrenzung zukünftiges Sanierungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den nord-östlichen Teil der historischen Altstadt mit einer Fläche von ca. 8,7 ha und erstreckt sich

- in Nord-Süd-Richtung vom nördlichen Stadtgraben bis zur Münsterstraße
- in Ost-West-Richtung vom östlichen Stadtgraben bis zur Franziskaner Straße

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist Plan 1 bzw. Abbildung 1 zu entnehmen.

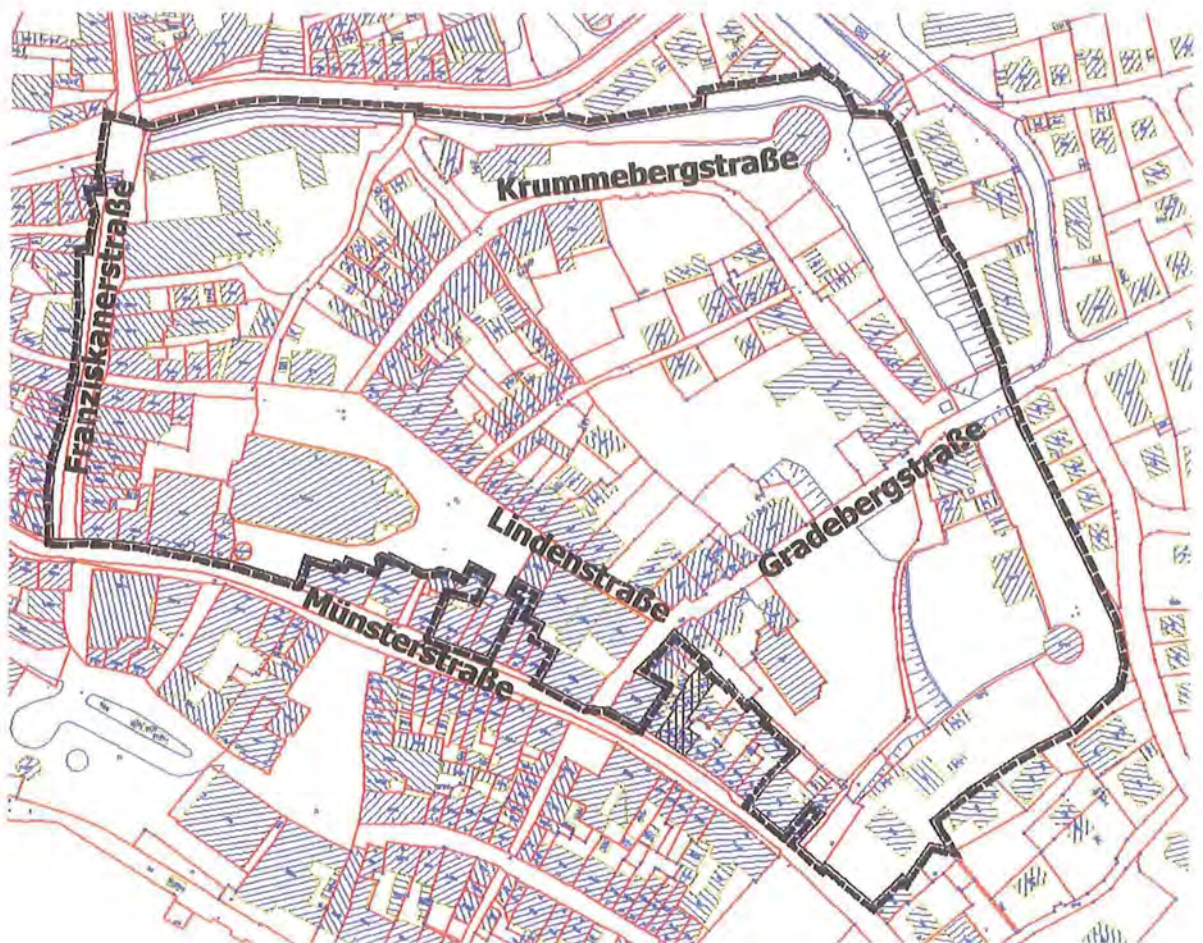


Abb. 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Überlingen)

Ausgegrenzt aus der Untersuchung sind die im ehemaligen Sanierungsgebiet „Hafenstraße“ gelegenen Grundstücke. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 5, 6, 7, 8, 89, 90/2, 93, 94, 95, 548, 549, 550, 552, 554, 556, 55 und 561.

In die Untersuchung mit einbezogen wurde nachträglich der Bereich der Seepromenade Ost vom „Faulen Pelz“ bis zum Mantelhafen (s. Plan 6, 9 und 12).

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN / LEITBILD BZW. ZIELE

Die Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes / Rahmenplans erfordert eine Bezugsbasis, die im Leitbild für den Untersuchungsraum festgelegt ist. Das Leitbild lässt sich aus

- allgemein anerkannten fachlichen Zielen (Städtebau)
- übergeordneten bzw. raumplanerischen Zielen und
- örtlichen Planungen

herleiten und wird durch die Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet ergänzt.

2.1 Fachliche Ziele

„Städtebau ist im Kern die planvolle Verteilung urbaner Flächennutzung auf einem begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden“ (Arnold Linckh).

Unter urbaner Flächennutzung sind alle Nutzungen gemeint, die für eine Stadt bzw. Gemeinde von Bedeutung sind, wie z. B. Wohnen, Handel und Verkehr, Warenproduktion, Erholung, Kultur, usw.

Aufgabe des Städtebaus ist es, diese teilweise sich widersprechenden Nutzungsanforderungen zu integrieren, untereinander abzuwägen und in eine möglichst günstige Zuordnung zueinander zu bringen.

Zu den Zielen, die dabei zu beachten sind, gehört:

- die Minimierung der Umweltbelastungen
- die Förderung von Wirtschaft und Beschäftigung
- die ausreichende Wohnungsversorgung und
- die Bereitstellung von Flächen zur Erholung und Freizeitgestaltung

Die Querschnittsaufgabe „Städtebau“ hat all diesen Belangen gerecht zu werden.

2.2 Ziele aus übergeordneten Planungen

Lage im Raum

Die Stadt Überlingen mit ihren Stadtteilen gehört zum Bodenseekreis und liegt im Bereich der Region Bodensee-Oberschwaben. Die Stadt grenzt allseitig an bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Die Verkehrsanbindung erfolgt für den schienengebundenen Verkehr über die Bundesbahnstrecke – 730 – Singen-Lindau. Der Anschluss des Straßenverkehrs an das großräumige Verkehrsnetz erfolgt zunächst über die B31 zur A98 und von dort zur A81 über Singen nach Konstanz oder Stuttgart. Die Verbindung zum Oberzentrum Ravensburg erfolgt über Friedrichshafen zur B30.

Funktion und Verflechtung

Dem Mittelzentrum sind neben der Stadt als Versorgungs- und Verflechtungsgebiete die Nahbereiche Meersburg und Salem zugeordnet. Gemäß Regionalplan ist das Mittelzentrum Überlingen ein Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung und ein regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort.

Von großer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung sind die Freihalteflächen und die Schutzgebiete. Die angestrebte Beschränkung des Landschaftsverbrauchs macht es nötig, in den bestehenden Gebieten, insbesondere im Bestand der Altstadt, durch Neuordnung die Wohnnutzung zu intensivieren.

Als Mittelzentrum soll Überlingen über die Grundversorgung hinaus dem gehobenen und spezialisierten Bedarf an überörtlichen Versorgungsangeboten, Dienstleistungen und qualifizierten Arbeitsplätzen dienen. Hinzu kommt die Versorgungsfunktion im eigenen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen für den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf.

Allgemeine Grundsätze

Der Regionalplan stellt für die Entwicklung der städtebaulichen Struktur insbesondere folgende Grundsätze auf:

- Vor allem in Ober- und Mittelzentren ist der Flächenverbrauch einzudämmen, um der Zersiedlung mit hohem Landschaftsverbrauch und aufwendiger Erschließung entgegenzuwirken.
- Unabhängig von der Entscheidung über eine seeabgewandte Fernstraßenverbindung ist in der Uferzone der Straßenbau erheblich einzuschränken. Das gilt sowohl für den Ausbaustandard wie für den Bau neuer Straßen.

2.3 Ziele aus örtlichen Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Entwicklungsvoraussetzungen für Überlingen im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.

Überlingen hat als ausgeprägter Wohnstandort einen hohen Anteil von Wohnbauflächen an der Siedlungsfläche. Die wichtigsten Zielsetzungen sind

- die Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung, die sich um den Altstadtkern herum entwickelt hat und
- die Erhaltung und der Ausbau der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion als Mittelzentrum.

Der Innenstadtbereich und angegliederte Bereiche im Westen und Nordwesten sind als Kerngebiete im Rahmen der Baunutzungsverordnung gekennzeichnet.

Flächen für den ruhenden Verkehr liegen direkt am westlichen, nördlichen und östlichen Altstadtzugang. Parkierungsschwerpunkte am Stadtrand sowie die Vielzahl öffentlicher Dienstleistungen und kirchlicher Einrichtungen unterstreichen die Bedeutung des Stadtkerns im Allgemeinen und des Untersuchungsgebietes im Besonderen.

In der Fortführung und Präzisierung der Ziele des Flächennutzungsplans sind die besonderen Belange der Stadtsanierung zu berücksichtigen. D.h. Voraussetzung für die Attraktivierung der Innenstadt auch als Wohnort ist die Reduzierung von Neubauflächen am Stadtrand.

2.3.2 Bauleitplanung

Für das Untersuchungsgebiet sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Die Sanierung soll anhand eines Neuordnungskonzeptes / Rahmenplans erfolgen.

Die Durchführung einzelner Sanierungsschritte wird jedoch für Einzelbereiche – wie z.B. die Planungen zur Quartiergarage „Ochsengraben“ oder die Neuordnung des Bereichs Spitalgasse – die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes erforderlich machen. Bei Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die allgemeinen Zielsetzungen der Sanierung besonders zu berücksichtigen.

2.3.3 Verkehrsplanung

Wesentlich für die Verbesserung der verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbevölkerung und die Geschäftsnutzungen waren Überlegungen zur Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs, die im Rahmen des Generalverkehrsplans (Verkehrskonzept Generalverkehrsplan 1989, Dr. Bender und Stahl) angestrengt wurden:

- Schließung der Innestadtdurchfahrt, stichartige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nach Westen (Bahnhofstraße)
- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen
- Fußgängerzone in der Münsterstraße (realisiert) und Christophstraße (nicht realisiert)
- Anordnung leistungsfähiger Parkieranlagen

2.3.4 Nutzungskonzeption „Ochsengraben“

In der Nutzungskonzeption „Ochsengraben“ (Stadtplanungsamt Überlingen, Stand Dezember 2004) ist bisher die technische Machbarkeit der Errichtung einer Quartiersgarage im östlichen Bereich des Stadtgrabens untersucht worden. Es liegen noch keine Kostenschätzungen vor. Eine Realisierung wird mittel- bis langfristig im Rahmen eines dritten Sanierungsgebietes („Altstadt III Nord“) angestrebt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartiersgarage ist auch die Weiterführung des Fußweges entlang des nord-östlichen Stadtgrabens bis zum Mantelhafen mit einem Fußgängertunnel im Bereich Stadtgraben / Gradebergstraße vorgesehen.

2.3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Gutachten (Stand Februar 2004) dient als Grundlage für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung und zur Wahrung der mittelzentralen Funktion von Überlingen. Zielvorschläge für die räumliche Entwicklung der Innenstadt sind:

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-Zentralität**
Überlingen hat eine quantitativ gut ausgestattete Innenstadt. Insgesamt bestehen jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt**
Für Überlingen bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt.
- **Erhalt und Stärkung der Identität**
Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Potenziale sind in Überlingen u. a. mit der historischen Innenstadt und der Lage direkt am Bodensee gegeben.
- **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")**
Eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume.
- **Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsfunktion**
- **Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt**
- **Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**
Zur Förderung solcher Investitionen (z.B. Gebäudesanierung) ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

2.3.6 Denkmalschutz / Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Überlingen hat in seiner historischen Altstadt ein kulturelles Erbe übernommen, dessen Schutz, Erhalt und Pflege ein städtebauliches und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang ist und im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf regionale Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsprinzipien, die das Stadtbild und die besondere Atmosphäre dieser Stadt bisher geprägt haben und auch künftig bestimmen sollen.

- **Gesamtanlagen – Vorschlag (1989)**

Diesem Anliegen trug auch das Landesdenkmalamt nach Abschluss der Listenenerfassung aller Kulturdenkmale 1986 Rechnung durch **den Gesamtanlagenvorschlag**: Die Altstadt von Überlingen, d.h. die Kernstadt einschließlich der beiden Vorstädte "Neustadt" (bzw. Dorf) und "Fischerhäuservorstadt", stellt eine Gesamtanlage im Sinne des § 19 DSchG dar, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Das Landesdenkmalamt schlägt der Stadt Überlingen vor, ihre Altstadt in diesem Sinne durch Satzung als Gesamtanlage unter Denkmalschutz zu stellen. Die Grenzen der Gesamtanlage verlaufen entlang der ehemaligen Stadtbefestigung einschließlich der Grabenbereiche bzw. der Uferlinie.

- **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (1993)**

Dem Vorschlag des Landesdenkmalamtes wollten Verwaltung und Gemeinderat nicht folgen und gaben einer Satzung über öffentliche Bauvorschriften den Vorzug.

Die vom Gemeinderat am 18.08.1993 beschlossene Gestaltungssatzung soll sicherstellen, dass die zahlreichen Kulturdenkmale bei ihrer gestreuten Lage im gesamten Stadtgebiet, auch von nicht geschütztem, sehr wohl aber erhaltenswertem Bestand her, keine deren Erscheinungsbild störende oder gar schädigende Beein-

trächtigung erfahren. Für diesen nicht geschützten geschichtlich gewachsenen Bestand bedarf es zumindest eindeutiger Regeln, die bei baulichen Veränderungen, ein störungsfreies Einfügen nach § 34, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13, Abs. 2 LBO sicherstellen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die gesamte Altstadt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern, Stadtgräben und dem Seeufer.

Die aktuelle Liste (Stand 11.08.2004) der Stadt Überlingen enthält für das Untersuchungsgebiet „Altstadt III Nord“ folgende Kulturdenkmale (bauliche Anlagen, Grünanlagen):

Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Münsterstraße	9/11	Wohn- und Geschäftshaus
	35	Wohn- und Geschäftshaus + Freifläche + P
	55	Verwaltung, Katholische Kirchengemeinde Überlingen
	59	Wohn- und Geschäftshaus
Münsterplatz	1	Pfarrhaus
	3	Wohn- und Geschäftshaus
	5	Gemeindehaus
	7	Wohn- und Geschäftshaus
	9	Wohn- und Geschäftshaus
	11	Wohnhaus
	6	Kirche
Pfarrhofstraße	2	Wohn- und Geschäftshaus
	7	Wohn- und Geschäftshaus
Adlergasse	2	Wohnhaus
Gradebergstraße	1	Wohn- und Geschäftshaus
	5	Wohnhaus
	9	Musikschule
	8	Wohnhaus
	10 + 12	Wohnhaus
	20	Wohnhaus
	22	Wohnhaus
	24	Büro + Turm
Krummebergstraße	5	Wohnhaus
	7	Wohnhaus + Werkstatt
	9	Wohnhaus
	11	Wohnhaus + Garage
	17	Wohnhaus + Freifläche + Turm
	27	Wohnhaus
	29	Wohnhaus
	2	Wohn- und Geschäftshaus
	4	Wohnhaus
	6	Wohnhaus
	8	Wohnhaus
	12	Wohnhaus + Werkstatt
	14	Wohnhaus
	16	Wohnhaus + Schuppen
	18	Wohnhaus
	20	Kindergarten
	30	Museum / Garten
	32	Wohnhaus

Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Luziengasse	9	Wohnhaus
	11	Wohnhaus
	19	Wohnhaus
	21	Wohnhaus
	4	Wohnhaus
	8	Wohnhaus
Lindenstraße	5	Wohnen
	7	Wohnen + Schuppen
	9 / 9a	Wohnen + Schuppen
	13	Wohnen
Franziskanerstraße	4	Wohnen / Wohn- und Geschäftshaus
	20 / 22	Altersheim / Kirche
	21	Franziskanerturm
Mühlenstraße	1	Wohnhaus + Garage + Schuppen + Garten (Sachgesamtheit Stadtgraben)

Der Gesamtanlagen-Vorschlag vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg als auch die in der Liste der Stadt Überlingen eingetragenen Kulturdenkmale sind Plan 2 zu entnehmen.

2.4 Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Entsprechend den §§ 4 Abs. 1 und 139 Abs. 2 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden kann, frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 24. Januar 2007 wurden insgesamt 29 Träger öffentlicher Belange über das Sanierungsvorhaben der Stadt Überlingen informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Von diesen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Behörden, die sich nicht zum Vorhaben geäußert haben, nicht berührt werden.

Im Wesentlichen enthalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen für Planungen im Untersuchungsgebiet. Es sind keine grundsätzlichen Einwendungen und Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im vorgesehenen Gebiet erhoben worden. Die Stellungnahmen enthalten auch keine Auflagen, die eine Sanierungsmaßnahme gefährden oder erschweren könnten. Einige Behörden bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

In der nachfolgenden Übersicht sind die angehörten Träger öffentlicher Belange mit der Zusammenfassung des Inhaltes ihrer Stellungnahmen aufgeführt.

Träger öffentlicher Belange		Stellungnahme vom	Anregungen / Hinweise	Beteiligung am weiteren Verfahren
1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben	21.02.2007	keine Bedenken, sofern sich keine Änderungen des Vorhabens ergeben.	nein
2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Karlsruhe		keine Stellungnahme	
3	DB Services Immobilien GmbH	28.02.2007	keine Bedenken	ja
4	Deutsche Telekom AG, T-Com	15.02.2007	Im Untersuchungsgebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Ob diese von der Sanierung betroffen sind, kann erst nach Vorlegen des Sanierungskonzepts beurteilt werden. Änderungen der Anlagen erfordern die Erstattung der entstehenden Kosten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich (mindestens aber drei Monate vorher) mitzuteilen.	ja
5	EnBW Regional AG RZ Heuberg Bodensee	05.02.2007	keine Bedenken	
6	Erzbischöfliches Bauamt		keine Stellungnahme	
7	Finanzamt		keine Stellungnahme	
8	Gasversorgung Singen		keine Stellungnahme	
9	Handelskammer Ulm	20.02.2007	keine Bedenken	
10	Industrie- und Handelskammer	13.02.2007	keine Bedenken	ja
11	Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau	13.03.2007	<p>Geotechnik: Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Es handelt sich um einen möglicherweise setzungsempfindlichen Baugrund, es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Grundwasser: Im Falle von geplanter Erdwärmetechnik sollten die geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ beachtet werden.</p>	

12	Landratsamt Bodenseekreis	23.02.2007	<p><u>1. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 120 befindet sich das Naturdenkmal mit der Nr. 2200,0009 „Alter Baumbestand“, dieses darf durch die Sanierung keine Beeinträchtigung erfahren. Zuständigkeit liegt bei der Stadt Überlingen, Unterlagen sind dem Grünflächenamt übergeben worden</p>	
			<p><u>2. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Oberirdische Gewässer: Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets verläuft der Espach, welcher nach dem Gewässerentwicklungsplans vom Dez. 1996 in diesem Bereich ansprechender gestaltet werden soll. Im Zuge der Sanierung könnte eine Renaturierung miteinbezogen werden. Bei der Detailplanung möchte sich das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser und Bodenschutz gerne einbringen. Die baulichen Nutzungen dürfen das Gewässer nicht beeinträchtigen. Bei etwaigen Gewässerverlegungen wäre ein Wasserrechtsverfahren (§ 31 WHG) einzuleiten.</p>	ja
			<p><u>3. Altlasten:</u> Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Altlaststandorte bekannt. Für den Fall, dass im Zuge der Sanierung Veränderungen in der Bausubstanz bzw. Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sind, ist die Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis rechtzeitig zu beteiligen. Altstandorte, bei denen aufgrund der Vornutzung eine Schadstoffbelastung der Bausubstanz und des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden kann: Münsterplatz 3 und 9, Krummebergstraße 1, Gradebergstraße 1 und 5, Münsterstraße 37, Spitalgasse 2</p>	ja
			<p><u>4. Abwasserbeseitigung:</u> Fremdwasser: Zur Entlastung der Kanalisation ist das Fremdwasser (z.B. Grundwasser aus Ringdrainagen) von Mischkanalisationen fernzuhalten (z.B. durch Einleiten in offene Gewässer). Niederschlagswasser von befestigten Flächen: Niederschlagswasser</p>	

			<p>von Dachflächen oder wenig befahrenen Hof- und Straßenflächen könnten von der Mischkanalisation abgekoppelt und oberflächennah versickert oder in ortsnahe Gewässer (Retentionsräume) eingeleitet werden (zur Verbesserung der Pufferkapazitäten).</p> <p>5. Belange der Straßenbau-technik: Das Sanierungsgebiet grenzt an die L 200 (Wiestorstraße) an. Im Zuge der B 31 neu besteht ein Umstufungskonzept, wonach die jetzige Landesstraße zur K 7786 abgestuft werden soll. Eine Anhörung des Regierungspräsidiums Tübingen, Bauleitung Überlingen, sollte erfolgen.</p>	ja
13	Oberfinanzdirektion		keine Stellungnahme	
14	Polizeidirektion	01.02.2007	keine Bedenken	ja
15	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung und Bauwesen	20.02.2007	<p>Raumordnung: Die Stadt Überlingen nimmt zentralörtliche Aufgabenstellungen wahr. Es wird daher gebeten, der Frage nachzugehen, welche zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sich im Sanierungsgebiet befinden und wie ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden kann. Zudem sollen Überlegungen angestellt werden, ob sich das Sanierungsgebiet als Standort für weitere zentralörtliche Einrichtungen eignet.</p> <p>Denkmalpflege: Sofern Bau- und Kunstdenkmale von der Sanierung berührt werden ist dies frühzeitig der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale liegen der Stadt Überlingen vor. Einige historische Gebäude sind bislang noch nicht begangen worden, dies muss nachgeholt werden, sofern die Sanierung diese Gebäude berühren sollte. Es sind im gesamten Untersuchungsgebiet archäologische Belange vorhanden.</p> <p><i>Um Übersendung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungskonzepts wird gebeten, sobald sie vorliegen. Auch wird um die regelmäßige Einbindung des Referats Denkmalpflege im Regierungspräsidium bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gebeten.</i></p>	ja

16	Regierungspräsidium Tübingen Abteilung 5: Umwelt- und Lan- desbetrieb Gewässer		keine Stellungnahme	
17	Regierungspräsidium Tübingen Referat 25 – Denkmalpflege		keine Stellungnahme	
18	Regionalverband Bo- densee- Oberschwaben	22.02.2007	Keine Bedenken. Prüfung, welche Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung der zentral- örtlichen Versorgungsaufgaben er- griffen werden können. Dies betrifft auch den innerstädtischen Bereich mit seinem historischen Altstadt kern. Belange des Denkmalschutzes sind mit den Fachbehörden abzuklären.	
19	Vermögen & Bau Baden-Württemberg		keine Stellungnahme	
20	Staatl. Hochbauamt I		keine Stellungnahme	
21	Stadtwerke GmbH		keine Stellungnahme	
22	Wehrbereichsverwal- tung	21.01.2007	keine Berührungspunkte	
23	Zweckverband Bodensee- wasserversorgung	31.01.2007	keine BWV- Anlagen im angefragten Bereich	
24	Stadt Überlingen- Finanzen		keine Stellungnahme	
25	Stadt Überlingen- Grünflächen, Umwelt &Forsten		keine Stellungnahme	
26	Stadt Überlingen- Hoch und Tiefbau	08.02.2007	keine Bedenken	
27	Stadt Überlingen- Liegenschaften, Ge- bäude und Grund- buch	19.03.2007	keine Einwände	ja
28	Stadt Überlingen- öffentliche Ordnung		keine Stellungnahme	
29	Stadt Überlingen- Burgbergschule		keine Stellungnahme	

2.5 Zusammenfassung

Die Auswertung der oben beschriebenen Planungsgrundlagen ergibt folgende Zielsetzung für die weitere Entwicklung der Altstadt:

Stärkung der Identität und damit auch der Unverwechselbarkeit der Altstadt von Überlingen als Ort zum Wohnen, Einkaufen und als Ort für Kultur

1. Belebung der Altstadt durch Stärkung

- der Wohnfunktion (Intensivierung der Wohnnutzung durch Neuordnung bzw. Ausbau und Umnutzung bestehender Bausubstanz)
- des Einzelhandels und der Funktionsvielfalt auch durch Stärkung der Wohnfunktion
- des Gewerbes

2. Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten in der Altstadt (lebendige, urbane Räume, „Erlebnisraum“ Altstadt) durch

- differenzierte Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Gassen, Gärten)
- Einschränkung des Straßenbaus in der Uferzone sowohl im Bezug auf Ausbaustandard als auch Neubau von Straßen
- Ausbau des Fußwegenetzes (Stadtgraben – Mantelhafen)
- Renaturierung des Espachs (Bereich nördlicher Stadtgraben)
- Gestaltung privater Freiflächen (Vorgärten, Höfe, Gärten)
- Entsiegelung von Flächen, Begrünung (Verbesserung des Stadtklimas, Entlastung der Kanalisation)

3. Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes / Berücksichtigung des historischen Erbes durch

- Erhalt der innerstädtischen Grünräume
- Richtlinien zur Gestaltung der Gebäude und Fassaden

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Vorgehensweise

Vor Durchführung der Bestandsaufnahme wurde die Bevölkerung durch amtliche Bekanntmachung über Sinn und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. In Anbetracht der bereits vorliegenden Erkenntnisse aus den vorausgegangenen Untersuchungen (Grobanalyse) zur geplanten Sanierungsmaßnahme „Altstadt III Nord“ wurde differenziert vorgegangen:

- **Befragung aller Eigentümer**

Im Februar 2007 wurde zunächst eine Befragung aller Eigentümer im Untersuchungsgebiet mit Fragebogen durchgeführt. Die Eigentümer wurden nach ihrer Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft zur beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gefragt. Des Weiteren wurden Anregungen und Wünsche hierzu entgegengenommen.

- **Ortsbegehung**

Neben der Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme nach Augenschein (Überprüfung und Korrektur der Bestandsaufnahme der Untersuchungen vom Oktober 2004) wurden im Mai / Juni 2007 in den Bereichen mit Mängelschwerpunkten und bei Eigentümern mit „Veränderungsinteresse“ die Gebäude besichtigt und die Eigentümer befragt.

Vertraulichkeit der Angaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer und deren Gebäude und Wohnungen vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten nur verwaltungsintern zum Zwecke der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung verwendet und Dritten gegenüber nur in anonymisierter oder aggregierter Form, d.h. in Form von statistischen Aussagen, dargestellt.

Davon ausgenommen sind selbstverständlich textlich oder planerisch formulierte Aussagen über gebäude- und grundstücksbezogene Zustandsmerkmale und Sanierungsziele.

Die zusammengefassten Ergebnisse stellen eine Momentaufnahme zum Erhebungsjahr 2007 dar.

Grundlagen der Bestandserhebung

Die Daten wurden durch die Stadtverwaltung sowie teilweise durch die Kommunalentwicklung erhoben, wie z. Beispiel:

- **grundstücksbezogene Daten:** Lage, Nutzung, Eigentumsverhältnisse
- **Gebäudedaten:** Bewertung der Gebäudesubstanz, Nutzung (Wohnungen, Betriebe, öffentliche Einrichtungen, Leerstände), Denkmalschutz

- **personenbezogene Daten:** Eigentümer, Veränderungsabsichten, Mitwirkungsbereitschaft
- **betriebsbezogene Daten:** Betriebsart, Standortfaktoren
- **gebietsbezogene Daten:** Störungen, Belastungen im Wohnumfeld, Verbesserungen im Wohnumfeld, Erforderlichkeit der Neugestaltung des Untersuchungsgebiets

3.2 Einzelergebnisse

3.2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha mit insgesamt 142 (ganz oder teilweise) einbezogenen Grundstücken.

Die Parzellenstruktur ist geprägt von der Topographie, den historischen Straßen und Gassen und der sozialen und geschichtlichen Entwicklung der Stadt. Die Bebauungsdichte und die Größe der Parzellen variiert innerhalb des Untersuchungsgebietes sehr stark voneinander.

- Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Münsterstraße und des Münsterplatzes, der Franziskaner Straße, der Pfarrhofstraße, der Adlergasse, der Lindenstraße, der südlichen Luziengasse, des Zitronengässles, der südlichen Krummebergstraße und der Oberen Spitalgasse überwiegt eine relativ kleine, dicht bebaute Parzellierung.
- Insbesondere im nördlichen und nord-östlichen, eher von Grünflächen bestimmten Bereich des Untersuchungsgebietes (Rosennobel-Schanz, St. Luzienberg, St. Johann, Stadtgraben) sind die Parzellen sehr groß.

Mehr als die Hälfte der Flurstücke (insgesamt 95 Parzellen, das entspricht ca. 67%) befinden sich in privatem Eigentum. Dadurch wird die Umsetzung der Sanierungsziele von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer sehr stark abhängen.

Die Eigentumsverhältnisse sind **Plan 2** zu entnehmen.

3.2.2 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 149 Gebäude. Davon sind 118 Hauptgebäude (79%) und 31 Nebengebäude (21%). Bei den Nebengebäuden handelt es sich meist um Garagen oder Schuppen. Insgesamt stehen 6 Gebäude (4%) leer.

Die unterschiedlichen Gebäudenutzungen stellen sich wie folgt dar:

Gebäudenutzung	Anzahl (Leerstand)	%
Reine Wohnnutzung	37	25
Gemischte Nutzung (Wohnen mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, Gastronomie, Handwerk)	63	42
Einzelhandel, Dienstleistung	5	3
Gewerbliche Nutzung	2	1
Öffentliche Nutzung	11	8
Nebengebäude (Schuppen, Garagen)	31	21
Summe	149	100

Die **Nutzungsschwerpunkte** im Untersuchungsgebiet sind unterschiedlich.

- Ein hoher Besatz an **Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen** weisen die Münsterstraße, der Münsterplatz, die Lindenstraße und die Franziskanerstraße als Teil des Hauptgeschäftsbereiches der Überlinger Altstadt auf. Bei den Einzelhandelsgeschäften handelt es sich in den meisten Fällen um kleinflächige inhabergeführte Betriebe, die zum Teil zur Unverwechselbarkeit und zum Flair der Überlinger Innenstadt beitragen.
- Die **Wohnnutzung** ist im gesamten Untersuchungsgebiet gegeben. In den Hauptgeschäftsbereichen, beschränkt sich die Wohnnutzung auf die Obergeschosse. Nördlich des Münsterplatzes im Bereich Krummenbergstraße, Zitronengässle und Luziengasse überwiegt die reine Wohnnutzung.
- An **öffentlichen Einrichtungen** sind zu nennen:
 - im Bereich Münsterstraße / Münsterplatz: Kirche, Kapelle, katholisches Pfarrhaus St. Nikolaus, Pfarrzentrum St. Nikolaus; direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet Rathaus und Stadtarchiv
 - im Bereich Franziskanerstraße: Franziskaner Kirche, Alten- und Pflegeheim St. Franziskus
 - im Bereich Krummebergstraße: Kindergarten, Museum
 - in der Gradebergstraße: Musikschule

Die Vielzahl der öffentlichen Dienstleistungen und kirchlichen Einrichtungen unterstreicht die Bedeutung des Altstadtkerns im Allgemeinen und des Untersuchungsgebietes im Besonderen.

Die Gebäudenutzung ist **Plan 4** zu entnehmen.

3.2.3 Gebäudezustand

Der Zustand der Gebäude wurde durch Ortsbegehung im Mai 2007 unter Berücksichtigung folgender Kriterien aufgenommen und beurteilt:

- bautechnischer Zustand insbesondere Dachdeckung, Dachrinnen, Außenverkleidung, Putz, Anstrich, Fenster, Türen, Feuchtigkeitsschutz
- Erschließung
insbesondere Zugänglichkeit, Benutzung und Belüftung

Erfasst wurden alle Hauptgebäude und alle wesentlichen Nebengebäude. Diese wurden in vier Bewertungskategorien eingeteilt:

(1) keine oder geringe Mängel

Es handelt sich um Neubauten oder Gebäude, die in den letzten Jahren vollständig modernisiert wurden bzw. Gebäude, die lediglich mit Einzelmängeln behaftet sind, wie z. B. nicht mehr zeitgemäße Heizungsanlagen, mangelhafte sanitäre Anlagen oder Elektroinstallationen. Die Einzelmängel sind durch Instandsetzungsmaßnahmen zu beheben.

(2) modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig

Gebäude, die mehrer Einzelmängel aufweisen, die aber nicht strukturell bedingt sind und die in der Regel ebenfalls noch durch Instandsetzungsmaßnahmen, wenn auch aufwendiger, zu beheben sind.

(3) erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Gebäude mit einer Vielzahl von Einzelmängeln, auch konstruktiver Art und die außerdem Defizite in der Grundrissgestaltung aufweisen. Die Einzelmängel sind jedoch durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beheben.

(4) Erhalt fraglich

Gebäude, deren umfassende Modernisierung und Instandsetzung mutmaßlich wirtschaftlich nicht vertretbar ist, weil Kosten von mehr als 70% eines vergleichbaren Neubaus zu erwarten wären.

Die Auswertung der Gebäudezustände zeigt im Einzelnen für das Untersuchungsgebiet folgendes Bild:

Gebäudezustand	Anzahl	%
(1) keine oder geringe Mängel	69	46
(2) modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig	40	27
(3) erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	32	21
(4) Erhalt fraglich	1	1
keine Beurteilung möglich	7	5
Summe	149	100

Von 149 bewerteten Gebäuden werden 73 Gebäude als potentielle Modernisierungsfälle (Kategorie 2, 3, 4) eingestuft. Dies entspricht 49 % des Gesamtbestandes.

Von diesen 73 Gebäuden weisen

- 32 Gebäude erhebliche Mängel auf
- bei einem Gebäude ist der Erhalt fraglich
- 27 Gebäude sind in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

Im Untersuchungsgebiet stehen 56 Gebäude – dies entspricht 38% des Gebäudebestandes – unter Denkmalschutz. Aufgrund des Alters vieler Gebäude ist davon auszugehen, dass der Gebäudezustand insgesamt schlechter eingestuft werden muss, als es das äußere Erscheinungsbild der Gebäude vermuten lässt. Insgesamt konnte ein erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt werden.

Der Gebäudezustand ist **Plan 5** zu entnehmen.

3.2.4 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet liegen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Altstandorte:

Grundstück	Flst. -Nr.	Vornutzung
Münsterplatz 3	101	Schlossereiwerkstatt
Münsterplatz 9	105/1	Autolackierwerkstatt
Münsterstraße 37	551	Schmiedewerkstatt
Gradebergstraße 1	114	Schlosserei
Gradebergstraße 5	116	Werkstatt für Kunststoffverarbeitung
Krummebergstraße 1	161	Drehereiwerkstatt
Spitalgasse 2	163/2	Schreinereiwerkstatt

Im Bereich der genannten Standorte kann aufgrund der Vornutzung eine Schadstoffbelastung der Bausubstanz und auch des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Bereich dieser Altstandorte Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz oder Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sind, ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis rechtzeitig zu beteiligen.

3.2.5 Stadtbild, Verkehrs- und Freiflächen

Gestaltung öffentlicher Raum und Gebäude

Die Stadt Überlingen verfügt im Vergleich zu anderen Städten, u. a. mit der historischen Altstadt und der Seepromenade, bereits über erhebliche städtebauliche Potenziale.

Franziskanerstraße

- Kennzeichnend für die Franziskanerstraße ist das historische Franziskanertor im Norden. Das gotische Stadttor bildet einen attraktiven, städtebaulich klar gekennzeichneten Eingang in die Innenstadt.
- Die Franziskanerstraße ist durch historische Bebauung geprägt, die diesem Bereich einen unverwechselbaren Charakter gibt.
- Aufgrund der Topographie (Höhenunterschied von Norden nach Süden) bestehen in der Franziskanerstraße Blickbeziehungen zum Bodensee.
- Die Aufenthaltsqualität ist durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen eingeschränkt. Die Gehwege sind sehr schmal.

Münsterplatz und Umgebung

- Mit dem stadtbildprägenden Münster St. Nikolaus und der Alten Stadtkanzlei ist der Münsterplatz vor allem baulich-kulturell von Bedeutung.
- Die Gestaltung des Münsterplatzes (vor allem die Begrünung, Pflasterung und öffentliche Möblierung) trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität bei.
- Die Wohnfunktion wird insbesondere durch den Durchgangsverkehr / Parksuchverkehr gestört.

Gradebergstraße

- Nach der Einmündung der Lindenstraße steigt die Gradebergstraße als Hohlweg geradlinig und steil zur Höhe des Luzienberges an.
- Im unteren Abschnitt noch bebaut, wird die Straße im oberen Bereich von den hohen Futtermauern der angrenzenden großen Grundstücke gesäumt. Vor dem ehemaligen Oberen Tor erweitert sich die Straße.
- Der Bodenbelag der Gradebergstraße ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Krummebergstraße

- mittelalterliche, den Luzienberg westlich und nördlich, umschreibender Fahrweg; vom Münsterplatz bis zum Zitronengässchen fast geradlinig mit geschlossener Wohnhausbebauung des 15. + 18. Jh. (darunter die ehemaligen Pfründehäuser Nr. 1, 4, 5, 6)
- Vom Rosenobelhaus an entsprechend dem Verlauf der nahezu nördlichen Stadtmauer bis zum Stadtausgang am ehemaligen Oberen Tor geführt, bis zur Luziengasse hin beidseits durch Grundstücksmauern eingefasst, zum Stadtgraben hin Freiflächen, die jedoch für die Allgemeinheit (Besucher, Bewohner) nicht erlebbar sind

- Am obersten Straßenabschnitt steht über dem unbebauten, zu oberst terrassierten Hang des Berges das Reichlin- Meldegg- Haus, eines der wichtigsten Kulturdenkmale des 15. / 17. Jahrhunderts in der Region

Luziengasse

- schmale, vom Münsterplatz bzw. Krummebergstraße hinausführende Gasse
- Höhenunterschied zum westlich einmündenden Zitronengässchen wird durch eine Freitreppe ausgeglichen
- hohlwegähnliche Fortführung darüber ist streckenweise ebenfalls als Staffel ausgebildet

Sandbergweg

- Fußweg der schon im Jahr 1282 angelegt und vermutlich bis heute kaum verändert wurde

Zitronengässchen

- Schmäler, nur einseitig bebauter Fußweg, der die Luziengasse mit der Krummebergstraße verbindet

Spitalgasse

- 1822 als „Neuer Weg“ ausgebaut, führt vorbei am ehemaligen Franziskanerkloster zum Münsterplatz, eine Grabenbrücke verbindet sie mit der Wiestorstraße
- Bis heute ist die Gasse ein von Garten und Rückgebäuden der Krummebergstraße gesäumter Verbindungsweg.
- Die mangelnde Fassadengestaltung der Gebäude zum Blockinnenbereich und die zum Teil sehr heterogen wirkende Bebauung entlang der Spitalgasse stehen im Gegensatz zur städtebaulichen Bedeutung der Spitalgasse als hochfrequentierte Fußwegeverbindung zur Innenstadt.
- Die privaten Freiflächen (Vorgärten, Höfe) östlich der Spitalgasse sind hoch versiegelt, durch zum Teil provisorisch wirkende Schuppen und Gebäudeanbauten verstellt und dienen teilweise als Pkw-Stellplätze. Eine Nutzung der Innenhöfe mit Erholungsfunktion für die Bewohner ist nur eingeschränkt möglich.
- Der Bodenbelag der Spitalgasse ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Östliche Seepromenade

- Die Seepromenade fasst die Südostecke der Stadt ein und verbindet sie mit dem früheren Hafenplatz.
- Das längliche Hafenbecken wird auf der Gegenseite mit Grünanlagen gesäumt.
- Der Hafen ist als Ausmündung des östlichen Stadtgrabens gut erkennbar.
- Gestaltmängel durch schadhafte Bodenbelag und kranker Baumbestand

3.3 Bewohner und Sozialdaten

3.3.1 Wohnungsnutzung

Bewohner/Haushalte	Anzahl	%
Bewohner zum Zeitpunkt der Untersuchung	550	100
Anzahl der Haushalte	?	
davon Eigentümer	?	
davon Mieter	?	

Belegungsdichte	Anzahl	%
Bewohner	550	100
Haushalte	?	100
Belegungsdichte im Schnitt x Bewohner / Haushalt		

Die 550 Bewohner im Untersuchungsgebiet verteilen sich auf xxx Haushalte. Dies ergibt eine Belegungsdichte von x,x Personen pro Haushalt.

xx % der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind Eigentümerhaushalte.

3.3.2 Haushalts-/Alterstruktur /Nationalität

Haushaltsstruktur	Anzahl	%
1-Personenhaushalt		
2-3 Personenhaushalt		
4 und mehr Personenhaushalt		
Insgesamt		100

Altersstruktur	Anzahl	%
unter 20 Jahren	101	19
zwischen 21 – 60 Jahren	266	49
Über 60 Jahre	174	32
Insgesamt	541	100

Nationalität	Anzahl	%
Ausländische Mitbürger	69	13
Deutsche	467	85
Keine Angaben	14	2
Anzahl Bewohner	541	100

Im Untersuchungsgebiet überwiegen die x- Personenhaushalte.

Ca. die Hälfte der Bewohner ist zwischen 21 und 60 Jahre alt. Ein Fünftel sind jünger, ein Drittel sind älter als 60 Jahre.

Der Anteil an ausländischen Mitbürgern beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 13 % und liegt damit dem Durchschnitt in der Überlinger Innenstadt.

3.3.3 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Gesetzliche Grundlage:

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die zur Behebung von städtebaulichen Mängeln und Missständen erforderlichen Maßnahmen in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und beauftragtem Sanierungsträger einerseits und den von der Sanierung betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern andererseits durchgeführt werden.

Nach § 147 BauGB sind die Ordnungsmaßnahmen als öffentliche Aufgaben von der Stadt durchzuführen,, während die vorzunehmenden Baumaßnahmen in der Zuständigkeit der Eigentümer verbleiben. Zur Verwirklichung der Sanierungsziele kommt der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen entscheidende Bedeutung zu. Die Sanierungsabsichten sind deshalb nach § 137 BauGB möglichst frühzeitig mit den Betroffenen zu erörtern, um diese zur Mitwirkung anzuregen.

Festgestellte Mitwirkungsbereitschaft

Von insgesamt 170 angeschriebenen Eigentümern haben 94 Eigentümer den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt (Rücklauf von 55%).

▪ **Allgemeine Einstellung zur Sanierung**

Einstellung	Anzahl Eigentümer	%
positiv	78	46
keine Meinung	16	9
Keine Angaben	76	45
Summe	170	100

Die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt III Nord“ begrüßten 78 (46%) der befragten Eigentümer. Unentschieden äußerten sich 16 Eigentümer (9%). Von 76 Eigentümern liegen keine Angaben vor.

Persönliche Mitwirkungsbereitschaft

Veränderungsabsichten	Anzahl Eigentümer	%
ja	47	28
bedingt	18	11
nein	24	14
Keine Angaben	81	47
Summe	170	100

47 Eigentümer (28%) wollen durch konkrete Maßnahmen an ihren Gebäuden an der städtebaulichen Erneuerung des Untersuchungsgebietes mitwirken. Hinzu kommt eine weitere bedingt geäußerte Mitwirkungsbereitschaft von 18%.

Dort, wo die gebäudebezogene Modernisierungsbereitschaft hauptsächlich verneint wurde, beruht dies auf der Tatsache, dass Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden oder bauliche Maßnahmen nach Ansicht der Eigentümer nicht erforderlich sind. Am zweithäufigsten wurde die gebäudebezogene Mitwirkungsbereitschaft aufgrund des Alters, aber auch aus finanziellen Gründen verneint.

Einschätzung

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele ist vor allem die Einstellung der Eigentümer zu den Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf ihr Gebäude bedeutsam.

Grundsätzlich wurde von keinem Eigentümer die Zustimmung zur Sanierung verweigert. Die Hälfte der Eigentümer ist positiv zur Sanierung eingestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten der Eigentümer keine unüberwindbaren Anliegen entgegenstehen. Es wird erwartet, dass die wesentlichen Sanierungsziele in absehbarer Zeit durch private Mitwirkung erreicht werden können.

▪ Allgemeine Äußerungen / Hinweise / Anregungen

Gestaltung öffentlicher Raum:

- Umgestaltung der Spitalgasse als Einfallstraße von Nord-Ost zu einer attraktiven Einkaufsstraße durch eine generelle Überplanung
- Entfernung der Vereinskästen in der Spitalgasse

- Erneuerung bzw. Ausbesserung des Kopfsteinpflasters im Zitronengässchen, auf dem Münsterplatz und in der Lindenstraße
- Platzgestaltung im Bereich „Renker“ – Vorplatz Altenheim Franziskus: Wiederherstellung des ehemaligen Spitalbrunnens
- Erhalt der innerstädtischen Freiflächen
- Sanierung der Stadtmauern, sowohl der Stadtbefestigungsmauern entlang des Stadtgrabens als auch der innerstädtischen Mauern in der Gradebergstraße, der Adlergasse und der Krummebergstraße

Ausbau Fußwegenetz

- Begehbarkeit des Stadtgrabens ab Mantelhafen rund um die Überlinger Altstadt
- weitere Verbindungswege: Rundwege, Zwischenwege, Aussichtspunkte

Verkehrberuhigung Innenstadt

- Sperrung des Münsterplatzes für den Durchgangsverkehr; Schließung der Pfarrhofstraße durch ausfahrbare Poller für Anlieger (Entfernung der Poller auf dem Münsterplatz)
- keine Autos und Motorräder in der Innenstadt („Schall in den engen Gassen ist unerträglich“)
- striktes Parkverbot in der Krummebergstraße
- Konzepte für den ruhenden Verkehr, insbesondere für die Anlieger im Untersuchungsgebiet (Anmietung oder Kauf von Stellplätzen)

Verkehrssicherheit

- Zebrastreifen in der Gradebergstraße im Bereich der Musikschule

Stadtbild / Wohnqualität

- Erhalt und Sicherung des Stadtbildes durch strenge Handhabung der Altstadtsetzung
- Erhöhung der Wohnqualität durch Genehmigung von Balkonen und Terrassen

Belebung Innenstadt

- mehr Aktivitäten auf dem Münsterplatz
- Aufhebung der Fußgängerzone in der Münsterstraße
- Spielplätze am Münster, Hofstatt, Landungsplatz

3.4 Zusammenfassung

Insgesamt führen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Missstände im Sinne von Absatz 3 BauGB vorliegen. Die Mängel lassen sich insbesondere durch folgende Kriterien belegen

Substanzmängel:

Von 149 bewerteten Gebäuden werden 73 Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig eingestuft. Dies entspricht fast 50 % des Gesamtbestandes im Untersuchungsgebiet. Von diesen 73 Gebäuden weisen 32 Gebäude erhebliche Mängel auf.

Strukturelle Mängel:

Ein Mängelschwerpunkt liegt im Quartier Krummebergstraße / Spitalgasse.

Die mangelnde Fassadengestaltung der Gebäude der Krummebergstraße zum Blockinnenbereich und die zum Teil sehr heterogen wirkende Bebauung entlang der Spitalgasse stehen im Gegensatz zur städtebaulichen Bedeutung der Spitalgasse als hochfrequentierte Fußwegeverbindung zur Innenstadt

Die privaten Freiflächen (Vorgärten, Höfe) östlich der Spitalgasse sind hoch versiegelt, durch ungeordnete Schuppen und Gebäudeanbauten verstellt und dienen teilweise als Pkw-Stellplätze. Eine Nutzung der Innenhöfe mit Erholungsfunktion für die Bewohner ist nur eingeschränkt möglich.

Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Insbesondere die Bereiche Spitalgasse, obere Krummebergstraße, Gradebergstraße und die östliche Seepromenade weisen erhebliche Gestaltungsdefizite auf durch schadhafte Bodenbeläge, heterogene Materialwahl, sanierungsbedürftige Mauern und zum Teil krankem Baumbestand.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sind **Plan 6: Bestandsanalyse (Potenziale, Schwächen)** zu entnehmen.

Die **Bestandsanalyse des Mängelschwerpunktes Spitalgasse / Krummebergstraße ist den Plänen 7 und 8** zu entnehmen.

4 NEUORDNUNGSKONZEPT / MASSNAHMEN

Die aufgezeigten Probleme lassen sich räumlich nicht ausschließlich auf das vorgeschlagene Sanierungsgebiet begrenzen. Vielfältige Anstrengungen sind zu unternehmen, um

- die Entwicklung der Gesamtstadt zu steuern
- private Einzelinitiativen anzuregen und
- konkrete Sanierungsabsichten zu koordinieren.

4.1 Ziele für die städtebauliche Erneuerung

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse (Potentiale / Chancen und Mängel / Missstände) werden die Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebietes abgeleitet:

Für die einzelnen untersuchten Bereiche werden zur Konkretisierung der Vorgaben die folgenden Planungsziele aufgestellt:

Einzelhandel:

- Sicherung und Verbesserung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung, Stabilisierung des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt (Franziskaner Straße, Münsterstraße)
- Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Einkaufs- und Versorgungsstandort des Mittelzentrums
- Konzentration und Sicherung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtkern bzw. im Sanierungsgebiet durch räumliche Lenkung des Einzelhandels
- Verbesserung der Standortbedingungen für den Einzelhandel und die Dienstleistungen durch Verbesserung der Erschließung (Parkierung, Andienung) und Sicherung angemessener Geschäftsflächenerweiterung

Wohnnutzung

Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch

- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Belichtung, Freiflächen, Erschließung)
- Ergänzung der Wohnnutzung in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Aufwertung der Straßenräume und kleinerer Platzflächen
- Vermeidung von peripheren Wohnstandortausweisungen
- Schließung von Baulücken bei gleichzeitiger Erhaltung der Kleinteiligkeit der Bebauung

Verkehr / Erschließung

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch abgestufte Angebote für Bewohner, Einkäufer, Besucher und Dauerparker (Beschäftigte) als Voraussetzung der angemessenen Erreichbarkeit
- Verbesserung der Andienung der Geschäftsflächen
- Ergänzung des Fußwegenetzes entlang des Stadtgrabens

Grün- und Freiflächen

- Erhaltung und Sicherung der Grünflächen in den Innenbereichen
- Sicherung und Neuanlage kleiner privater und öffentlicher Freiflächen (Baumpflanzungen, Aufenthaltsbereiche)

Gestaltung

Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des unverwechselbaren Stadtbildes durch

- besonderer Schutz und Pflege der denkmalgeschützten Gebäude
- Sicherung und Weiterentwicklung der noch erkennbaren Bau- und Gestaltungselemente durch Auflistung, Satzung und Erhaltung
- Sicherung und Hervorhebung der Stadtanlage im Bezug auf die naturräumliche Situation, Stadtansicht (Fernwirkung) Stadtgrundriss, Stadtraum (Straßen und Plätze), Architektur und Gestaltungsdetails

4.2 Maßnahmen

Die städtebaulich wichtigsten Maßnahmen für die Sanierung des Bereichs "Altstadt III Nord" sind:

- **Straßenraumgestaltung Krummebergstraße, Gradebergstraße, Spitalstraße**
 - Sanierung Bodenbelag
 - Beleuchtungskonzept, das den topographischen Verlauf der Straßen (Hohlwege) durch z.B. Anleuchten der Mauern verdeutlicht
 - Sanierung der Stützmauern
- **Gestaltung der Stadteingänge**
 - Platzgestaltung im Bereich des ehemaligen Stadteingangs Oberes Tor
 - Platzgestaltung im Bereich Spitalgasse / Grabenbrücke Wiestorstraße
 - Verknüpfung der o. g. Stadteingänge über das Untersuchungsgebiet hinaus mit den angrenzenden Quartieren
- **Bau einer Quartiersgarage im Bereich Ochsengraben**
(östlicher Bereich Stadtgraben)

- **Ergänzung des Fußwegenetzes entlang des Stadtgrabens**
 - Bau eines Fußgängertunnels im Bereich Stadtgraben / Gradebergstraße
 - Fortführung des Fußweges entlang des Stadtgrabens bis zum Mantelhafen
- **Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an öffentlichen und privaten Gebäuden**
- **Neuordnungskonzept rückwärtiger Bereich Krummebergstraße**
 - Gestaltungskonzept für rückwärtige Gebäude (Anbauten, Balkone, Nebengebäude)
 - Gestaltungskonzept für private Freiflächen (Bepflanzung, Parkierung) Einfriedung durch Mauern und Zäune)
- **Nutzungskonzepte für die untergenutzten oder z. T. brachgefallenen Grünflächen innerhalb der Altstadt**(z.B. Grünflächen nördlich der Krummebergstraße)
 - Verpachtung an Private
 - Gestaltung als öffentliche Grünflächen
- **Neubau Luziengasse 6** (Wohnnutzung)

4.3 Neuordnungskonzept Quartier Spitalgasse / Krummebergstraße

4.3.1 Variante 1

Teilweise Entkernung des Blockinnenbereiches, Neubebauung Spitalgasse 2 und Flurstück 169/1 (Plan 10)

Gestaltung öffentlicher Raum

- Instandsetzung Mauer westlich Spitalgasse, Entfernung der Vereinskästen
- Neugestaltung Bodenbelag Spitalgasse, Adlergasse, Platzbereich „Renker“ und Vorplatz beim Altenheim

Neuordnung des Quartiers

- Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Spitalgasse 2 und Krummebergstraße 1,7,9,11
- Abbruch Wohngebäude Spitalgasse 4 und Werkstattgebäude 167 südlich Spitalgasse 4
- Abbruch des Schuppens 169/1 und der Flachdachgaragen 169/1 und 169
- Abbruch Anbau Krummebergstraße 9
- Neubebauung Spitalgasse 4 und 169/1 (Giebeltypen, max. 2 Vollgeschosse)
- Gestaltung der privaten Freibereiche (Vorzone zur Spitalgasse und rückwärtige Hofbereiche) durch Entsiegelung der Flächen, Bepflanzung mit Laubbäumen

4.3.2 Variante 2

Entkernung Blockinnenbereich, Neubebauung entlang Spitalgasse (Plan 11)

Gestaltung öffentlicher Raum:

s. Variante 1

Neuordnung des Quartiers:

- Entkernung des Blockinnenbereichs durch Abbruch von rückwärtigen Anbauten (Krummebergstraße 3, 5, 7, 9, 11)
- Abbruch der Gebäude Spitalgasse 4, des Schuppens 169/1 und der Flachdachgaragen 169/1 und 169
- Abbruch des Anbaus an das Gebäude Spitalgasse 2
- Abbruch des Schuppens Krummebergstraße 3 und des zweigeschossigen Giebelbaus Krummebergstraße 1
- Neubebauung entlang der Spitalgasse (Giebeltypen, Balkone und Terrassen zum Blockinnenbereich orientiert)
- Modernisierung und Instandsetzung Gebäude Krummebergstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11 mit Ausbau der Dachgeschosse und Anbau von Balkonen
- Neugestaltung Gebäude Spitalgasse 8 (Veränderung Baukörperabmessungen und Gebäudetyp)

Bei beiden Neuordnungskonzepten sind bei der weiteren Planung folgende Aspekte zu beachten:

- Bei einer Neubebauung entlang der Spitalgasse ist die **Höhenstaffelung der Gebäude** so zu wählen, dass die Blickbeziehung von der oberen Spitalgasse zum Münster erhalten bleibt.
- Da es sich im Untersuchungsgebiet um möglicherweise **setzungsempfindlichen Baugrund** handelt, sollte bei der Planung zur Entsiegelung von Flächen ein **hydrologisches Gutachten** erstellt werden.
- Auf den Flurstücken 161 und 163/2 können aufgrund der Vornutzungen **Schadstoffbelastungen** der Bausubstanz und des Untergrunds nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen ist die **Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodensee** rechtzeitig zu beteiligen.