

## STADT MEERSBURH SANIERUNG „ALTSTADT“

### Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung vom 15. Oktober 2019

---

In den Beurteilungsunterlagen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes werden für die einzelnen Teilbereiche folgende **Mängel und Konflikte** genannt.

#### **Bereich Daisendorfer Straße**

Aus der Maßnahme „Oberstadt-Erweiterung“ wird der Bereich der Daisendorfer Straße südlich der Einmündung der Schützenstraße weitergeführt.

Als städtebauliche Mängel sind festzustellen:

- Leerstand: Gebäude Alte Post und Alte Polizeiwache
- Unattraktive Platzgestaltung
- Stark versiegelte Fläche
- Hohe Belastung durch Verkehrsaufkommen
- Städtebaulich ungeordnet
- Sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz
- Mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Wenig attraktiver Übergang zur historischen Altstadt

#### **Bereich Fähreparkplatz / Wilder Mann**

Das Gelände des Fähreparkplatzes befindet sich seit langem in der Diskussion hinsichtlich der Erweiterung des Stellplatzangebotes für Bewohner und Betriebe in der Unter- und der Oberstadt.

Die bestehende Situation wurde im Lauf der Jahre aufgrund der steigenden Anzahl an Fahrzeugen immer gravierender.

Mängel liegen bei

- Komplizierte Wegeverbindung vom Parkplatz in die Altstadt
- Sanierungsbedürftiges Hotel am Eingang zur historischen Altstadt
- Hohes Verkehrsaufkommen
- Keine Angaben zur Belegung des Fähreparkplatzes (freie Parkplätze)
- Parkplatzdefizit

#### **Bereich Unterstadt**

Hier liegen Mängel in dem Bereich der Unterstadtstraße 9 bei

- Gestaltung des Umfeldes, das bislang auf Lieferverkehr ausgerichtet ist
- Gebäude ist für die Nutzung als Keltereibetrieb ausgelegt
- Zukünftig droht hier Leerstand in bester Lage

Die Mängel im Bereich des ehemaligen Zollhauses sind

- Enges Platzangebot aufgrund der Anlegestelle der Personenschifffahrt
- Gebäudeleerstand in bester Lage
- Ungenutzte historische Bausubstanz

#### **Bereich Uferpromenade / Töbelestraße**

Als Mangel und Missstand fällt hier der großflächige Parkplatz in bester Lage, direkt am See, mit unattraktiver Gestaltung ins Auge.

#### **Bereich Stefan-Lochner-Straße**

Hier handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges bzw. bezüglich der Nutzung zu überprüfendes Verwaltungsgebäude mit unattraktiver Gestaltung des Vorplatzes. Für das danebenliegende Parkhaus besteht Erweiterungsbedarf.

#### **Bereich Rathaus / Dominikanerinnenkloster**

- Der Bibelgalerie fehlen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Das an das Rathaus angrenzende ehemalige Pfründnerhaus ist instandsetzungsbedürftig, die Nutzung ist zu hinterfragen.
- Das gesamte Objekt ist bezüglich einer eventuellen Nachnutzung sanierungsbedürftig.

Hieraus werden folgende **Neuordnungsvorschläge** als Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und detailliertere Planungen abgeleitet.

#### **Bereich Daisendorfer Straße**

Die stadteigenen Gebäude Daisendorfer Straße 2 und 4 werden Anfang 2020 abgebrochen.

Auf den freigemachten Flächen wird für eine Übergangszeit provisorisch ein öffentlicher Parkplatz angelegt

Endgültig sollen die beiden Grundstücke mit einem Gemeinbedarfsgebäude bebaut werden, dessen Nutzung noch kommunalpolitisch zu entscheiden ist. Bisherige Überlegungen betreffen die zentrale Unterbringung städtischer Einrichtungen in barrierefreien Räumlichkeiten. Damit wird Bürgerfreundlichkeit, die Effizienz der Verwaltung und die Minimierung der wirtschaftlichen Belastung durch Unterhalts- und Energiekosten erreicht.

In diesem Bereich sind auch zwei private Maßnahmen absehbar. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll an die Einmündung der Schützenstraße verlagert werden. Das jetzige Gebäude soll anderweitig genutzt werden. Die Eckgebäude an der Einmündung Daisendorfer Straße / Stettener Straße werden neu geordnet.

#### **Bereich Fähreparkplatz / Wilder Mann**

Die Parkplatzsituation ist für die Infrastruktur und alle Betroffenen ein wichtiger Baustein zur Weiterentwicklung von Meersburg. Im Vorfeld wurde im Jahr 2017 eine Umfrage zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze vorgenommen.

Teile der Meersburger Bürgerschaft leiden unter dem Park-Such-Verkehr, der die Altstadt und angrenzende Wohngebiete zunehmend belastet. Dies wird von der ersten Auswertung der Rückmeldungen zur Strategieentwicklung untermauert.

Der Bau des Parkdecks ist der erste wichtige Schritt, dem verfolgten Ziel einer autofreien Altstadt näher zu kommen.

Der Druck von Bewohnern und Betrieben in der Altstadt ist inzwischen so hoch, dass der Neubau des Parkdecks mit 373 Stellplätzen in den Jahren 2019 und 2020 erfolgen muss.

Die für das Sanierungsgebiet „Oberstadt-Erweiterung“ bestehende Stellplatzbedarfsberechnung wurde auf das neue Sanierungsgebiet „Altstadt“ übertragen. Grob überschlägig ergeben sich 560 notwendigen Stellplätze. Demzufolge wären 280 öffentliche Stellplätze förderungsfähig.

Als private Maßnahme liegt in diesem Bereich das Grundstück Bismarckplatz 2 (Hotel/Restaurant „Wilder Mann“). Hier sind umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt Meersburg sieht in dieser Maßnahme einen Beitrag zum Erhalt der Attraktivität Meersburgs.

### **Bereich Unterstadt**

In der Unterstadtstraße soll das private Gebäude Unterstadtstraße 9 als überwiegend gewerblich genutztes Gebäude aufgegeben und zu Wohnungen umgebaut werden. Die Stadt Meersburg sieht in dieser Maßnahme einen wichtigen Beitrag zum Erhalt historischer Bausubstanz. Die vorgesehenen Nutzungen ersetzen den Kellereibetrieb, der ausgesiedelt werden soll und beleben die Altstadt. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität gesteigert.

Im westlichen Teil der Uferpromenade ist die umfangreiche Sanierung und Umnutzung des „Alten Zollhauses“ am Hafen geplant.

Dieses Gebäude ist ein zentraler Blickfang für alle auf dem Seeweg ankommenden Gäste.

### **Bereich Uferpromenade / Töbelestraße**

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ umfasst weiterhin den Bereich an der Uferpromenade östlich der Einmündung der Töbelestraße. Dieses Grundstück ist nach wie vor nicht so genutzt, wie es mit Blick auf die Stadtentwicklung und die Lage in unmittelbarer Seenähe geboten wäre. Jetzt zeichnet sich ab, dass dort ein Hotel mit Tagungsräumen gebaut werden soll.

### **Bereich Stefan-Lochner-Straße**

Aus der Sanierung „Oberstadt-Erweiterung“ heraus weiter verfolgt wird der Abbruch des Gebäudes des Spitalfonds, Stefan-Lochner-Straße 9.

Hier soll Erweiterungsfläche für das bestehende Parkhaus bereitgestellt werden.

Mit dem Bau des neuen Verwaltungsgebäudes an der Daisendorfer Straße wird das Bürgerbüro umgesiedelt. Dadurch entsteht Gelegenheit zur Neuordnung des Grundstücks Stefan-Lochner-Straße 9.

### **Bereich Rathaus / Dominikanerinnenkloster**

Das bestehende Rathaus ist instandsetzungsbedürftig. Dabei muss der historische Ratssaal als besonderer Saal für Trauungen (jährlich ca. 120 Trauungen) und Sitzungssaal für gemeindliche Veranstaltungen erhalten bleiben.

Über die künftige Nutzung der übrigen Räume kann zu gegebener Zeit entschieden werden.

Beim ehemaligen Dominikanerinnenkloster möchte die Bibelgalerie als private Nutzerin die Möglichkeit haben, weitere Räume mit zu nutzen. Diese Absicht kann überprüft werden, sobald klar ist, dass und wo das Tourismusbüros und die Stadtbücherei anderweitig untergebracht werden können.

Es ergibt sich der **Vorschlag für ein durch Satzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet.**

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse ist es sinnvoll, die sieben Te

ilbereiche als Sanierungsgebiet „Altstadt“ förmlich festzulegen.

Für diese Bereiche ist die Sanierungsnotwendigkeit gegeben und die Durchführung möglich.

Die Grenzziehung ist somit hinreichend gerechtfertigt.

Das Sanierungsverfahren wird in dem durch Satzung förmlich festgelegten Gebiet durchgeführt. Damit gelten die entsprechenden Vorschriften des BauGB.

Wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist, kann in der Sanierungssatzung die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden.

Dieses vereinfachte Verfahren wird grundsätzlich zur Anwendung kommen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch muss die Stadt vor Beschluss über die Sanierungssatzung prüfen, ob es gerechtfertigt ist, die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB hinsichtlich der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie der Kaufpreis- kontrolle auszuschließen. Dies darf nur erfolgen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Prüfung, ob das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommt, spielen folgende Kriterien eine besondere Rolle:

◆ **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen**

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt, wenn die Stadt bestrebt ist, die Struktur des Sanierungsgebiets zu verbessern, Nutzungsintensivierungen zu ermöglichen und Nutzungsstörungen auszuschließen, die innerörtliche Situation durch attraktive Erschließungsmaßnahmen aufzuwerten und möglicherweise Grundstückszuschnitte zu verändern.

Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den öffentlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken.

◆ Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Das vereinfachte Verfahren ist in der Regel für solche Erneuerungsmaßnahmen geeignet, in denen es im Rahmen der Gesamtaufgabe vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes geht, in denen größere industrielle Brachflächen von der Stadt erworben, neu geordnet und einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden sollen, oder bei denen die Verbesserung von älteren Großsiedlungen Gegenstand der Erneuerungsmaßnahme ist.

Die Schwerpunkte der Sanierung für das Gebiet "Altstadt" liegen bei der Schaffung öffentlicher Stellplätze durch das Parkhaus an der Fähre, der Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen, bzw. dem Ersatz nicht mehr nutzbarer Bausubstanz sowie bei der Reaktivierung einer fehlgenutzten Freifläche an der Uferpromenade

Deshalb wird vorgeschlagen, die Sanierung im **vereinfachten Verfahren** durchzuführen.

Auf den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums des § 144 BauGB sollte nicht verzichtet werden, um die Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde offen zu halten.

**STADT MEERSBURH  
SANIERUNG „ALTSTADT“**

**Ergänzung zur Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung  
vom 24. September 2019  
Beurteilung möglicher sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen**

---

**Bereich Daisendorfer Straße**

Der Neubau eines öffentlichen Gebäudes auf stadteigenen Grundstücken löst keine Bodenwertsteigerungen bei den Nachbargrundstücken aus, ebenso wenig die Modernisierung privater Gebäude.

**Bereich Fähreparkplatz / Wilder Mann**

Das Gebäude „Wilder Mann“ ist eine private Einzelmaßnahme ohne Auswirkungen auf Nachbargrundstücke.

Der Bau eines Parkhauses dient der gesamten Altstadt und bringt eventuelle Verbesserungen für die Nutzung von Gebäuden, bedingt aber keine Bodenwertsteigerung.

**Bereich Unterstadt**

Die Maßnahmen „Winzerverein“ und „Zollhaus“ sind Einzelmaßnahmen ohne Auswirkungen auf Nachbargrundstücke.

**Bereich Uferpromenade / Töbelestraße**

Die Reaktivierung eines fehlgenutzten stadteigenen Grundstücks hat keine Auswirkungen auf Grundstücke im Sanierungsgebiet.

**Bereich Stefan-Lochner-Straße**

Hier handelt es sich um eine städtische Einzelmaßnahme ohne Bezug zu privaten Nachbargrundstücken.

**Bereich Rathaus / Dominikanerinnenkloster**

In erster Linie handelt es sich um stadteigene Einzelmaßnahmen. Mögliche private Modernisierungsmaßnahmen haben keine Bodenwertrelevanz.

Der Gutachterausschuss bestätigt diese Einschätzung.

Meersburg, 19.09.2019



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stadt Meersburg  
Gez. Bleicher