KÖNIG
Architektur

architekturbüro andreas ludwig

Auftraggeber:

Stadt Ravensburg
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg
und
Firma Bausch Immobilien GmbH
Bleicherstraße 25
88212 Ravensburg

Bearbeitung:

Angelika König und Andreas Ludwig
Freie Architekten Dipl. Ing.
Georgstraße 24
88212 Ravensburg

Städtebauliche Rahmenplanung

„Areal Fa. Bausch – Georgstraße / Metzgerstraße“

8. Juli 2015

Anlass und Ziel

Die Firmengruppe Bausch ist Eigentümerin und Nutzerin verschiedener Liegenschaften im Sanierungsgebiet "Bahnstadt" und von nördlich angrenzenden Flächen in der Bleicherstraße (vgl. Abb. 1). Die mittelständische Unternehmensgruppe in Familienbesitz ist seit mehr als 100 Jahren in Ravensburg und der Region im Bereich Abfallwirtschaft und Recycling tätig. Die Firma Bausch beabsichtigt die Verlagerung eines Teils der bisherigen Nutzung im Gebäude 8 sowie den Abbruch und Neubau der Gebäude 2 und 5 im Quartier zwischen Schussenstraße, Georgstraße und Ulmer Straße (vgl. Blatt 3). Einer veränderten Nutzung steht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan "Entlastungsstraße Mitte" vom 12.01.1972 entgegen.

Die Planungen der Firma Bausch sind der Anlass, für deren Flächen sowie unmittelbar angrenzende Bereiche im Sanierungsgebiet "Bahnstadt" eine städtebauliche Rahmenplanung auszuarbeiten, um unterschiedlichste Nutzungsanforderungen, Mängel und Bindungen im Rahmen einer Analyse zusammenzustellen und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, welche die bisherigen Überlegungen der Firma Bausch und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt zusammenführen. Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in einen engeren (2,57 ha) und einen weiteren (6,92 ha) Bereich. Teil des engeren Untersuchungsgebietes sind - neben den Grundstücken der Firma Bausch - die Grundstücke der Technischen Werke Schussental (TWS) sowie weitere Grundstücke zwischen der Straße Am alten Gaswerk, Metzgerstraße, Ulmer Straße und Schussenstraße.

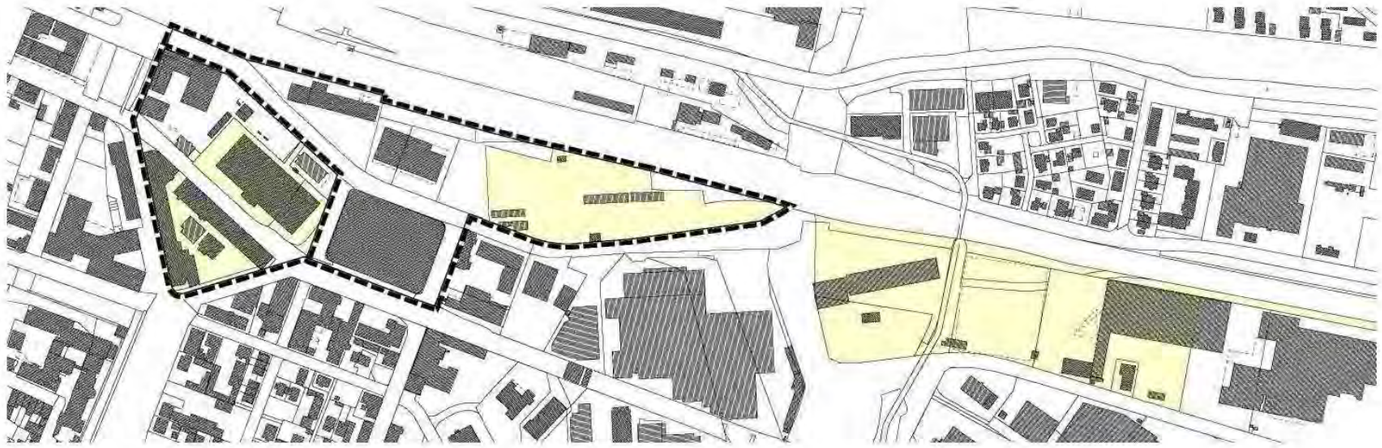
Entstehungsgeschichte und Nutzungen

Der Hauptstandort des Familienunternehmens Bausch mit ca. 135 Arbeitsplätzen in Ravensburg befindet sich seit 1972 auf Grundstücken nördlich der Bleicherstraße entlang der Bahntrasse. Dort werden feste Siedlungsabfälle hauptsächlich aus dem Landkreis Ravensburg angenommen und in den Betriebsbereichen Wertstoffhof, Schrottplatz, Abfallumschlag und Sortieranlage für die Wiederverwertung vorbereitet. Seit 1995 betreibt die Firma Bausch auf den Grundstücken zwischen Metzgerstraße und Bahntrasse - bis 2011 im Eigentum der Deutschen Bahn AG, seitdem im Besitz der Stadt Ravensburg - einen Abstellplatz für Abfallcontainer. Südlich des Lagerplatzes befindet sich der Interimsparkplatz für die Mitarbeiter der TWS. Die Betriebe auf den Flächen gegenüber des Verwaltungsgebäudes der TWS zwischen Metzgerstraße und Bahntrasse haben sich in den vergangenen Jahren stabilisiert: Die Vorzone des denkmalgeschützten ehemaligen Güterschuppens konnte neu geordnet werden. Weitere Betriebe konnten angesiedelt werden und geben der Metzgerstraße eine Erscheinung, die sie zu einer wertigen Fußwegverbindung zur Ravensburger Altstadt macht.

Die Gebäude der früher industriell genutzten Liegenschaften (bis 1998 Maschinenfabrik Ravensburg AG) in der Georgstraße wurden Schritt für Schritt objektbezogen modernisiert und vornehmlich an verschiedene Jungunternehmen und Firmen der Kreativ-Wirtschaft sowie aus den Bereichen Dienstleistung und Handwerk vermietet. Die grundlegenden Modernisierungsschritte waren der Umbau des Gesundheitszentrums "Radius" (2006) sowie der Um- und Neubau des "Doktorhaus" (2010). Es entwickelte sich ein gut funktionierender Gewerbepark mit überregional bekannten Betrieben. Dank der Bereitschaft der Firma Bausch konnte gleichzeitig durch Abbruch des eingeschossigen Gebäudes an der Ulmer Straße (Gebäude 6) und Durchbruch durch Gebäude 5 eine Fußwegeverbindung entlang der Ulmer Straße realisiert werden, die einen wichtigen Nahversorger mit der Ravensburger Altstadt verbindet.

In einem Teil der Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG (Gebäude 8) betreibt die Firma Bausch einen Nutzeisenverkauf. Auf insgesamt ca. 2.100 m² werden Altmaterialien (überwiegend Metall) gelagert; Eisenwaren, Geräte und Teile demontiert, sortiert und für den Verkauf an Endverbraucher vorbereitet. Der Rest der Halle (ca. 1.100 m²) wird von einem Service- und Reparaturbetrieb für hydraulische Pressen genutzt.

Abb. 1



Im Jahre 2005 wurde im südlichen Teil des engeren Untersuchungsgebietes das Verwaltungsgebäude der TWS in einer modernen Architektursprache errichtet. Im Laufe der Jahre stiegen die Flächenansprüche, sodass für die TWS an ihrem Hauptstandort Erweiterungsmöglichkeiten zu untersuchen sind, welche der Bedeutung eines regionalen Energielieferanten angemessen sind. In unmittelbarer Nachbarschaft an der Georgstraße befinden sich das ehemals vom städtischen Hochbauamt genutzte Gebäude sowie das Zollgebäude an der Metzgerstraße.

Um perspektivisch einem zu erwartenden erhöhten Stellplatzbedarf aus Betriebsansiedlungen und Wohnentwicklung in der Nordstadt zu begegnen, wurde das Architekturbüro von Dipl. Ing. Andreas Ludwig im Jahr 2014 beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen, ob sich die Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG (Gebäude 8) an diesem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standort für eine Nutzung als Parkhaus eignet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des gut erhaltenen Stahlbetontragwerks durch den Ausbau eines Teils des bestehenden Gebäudes rund 250 Stellplätze entstehen könnten. Weitere rund 50 Stellplätze könnten durch die Aufstockung eines Gebäudeteils entstehen.

Bindungen und Mängel

Das bereits heute dicht bebaute Quartier der alten Maschinenfabrik Ravensburg AG zwischen Schussenstraße, Georgstraße und Ulmer Straße ist durch die drei Straßen erheblichen Lärmemissionen ausgesetzt, welche die Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Durch die trichterartig gerichteten Gebäude wird die Belastung des Innenhofs durch Schallreflexion noch verstärkt. Die Freiflächen im engeren Untersuchungsgebiet sind vollständig versiegelt und dienen ganz überwiegend als Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze. Die Stellplätze sind über zahlreiche, teils sich überschneidende Grundstücksein- und -ausfahrten - insbesondere im Bereich der Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG - an die umliegenden Straßen angebunden.

Die Böden zwischen Metzgerstraße und Bahntrasse, die als Containerabstell- und Parkplatz genutzt werden, sind großflächig mit Altlasten aus der Zeit als Güterbahnhof und anderen ehemaligen gewerblichen Nutzungen belastet. Eine Sanierung der Böden und die Vorbereitung als Baugrund ist sehr kostenintensiv, weshalb sie trotz der relativ geringen Entfernung zur Ravensburger Altstadt wirtschaftlich wenig attraktiv erscheinen. Zudem ist die Immissionsbelastung wegen der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse zu berücksichtigen.

Vor kurzer Zeit wurden auf Flächen neben den Bahngleisen Populationen von Eidechsen entdeckt, die unter Naturschutz stehen und für die dort Maßnahmen zur Sicherung ihres Lebensraumes umgesetzt wurden, die als CEF-Maßnahmen (continous ecological functionality measures - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) mit der Naturschutzbehörde vertraglich abgesichert sind. Der Bahnhof Ravensburg wird mehrmals stündlich von Zügen angefahren. Auf Grund der verringerten Geschwindigkeit kurz vor oder nach dem Bahnhof rückt der der Bahntrasse zugewandte Rand der Flächen zwischen Bahnhof und der Brücke Bleicherstraße / Stadionstraße als Stadteingang in den Blick des Zugreisenden und verdient eine entsprechende Gestaltung.

Die Firma Bausch nutzt die im Eigentum der Stadt Ravensburg befindlichen Flächen südlich der Brücke als Abstellplatz für Container. Nach Klärung des Umgangs mit den vorhandenen Altlasten beabsichtigt die Firma Bausch diese Flächen von der Stadt Ravensburg zu erwerben. Ein Nutzungskonzept wurde erstellt und ist Bestandteil der vorliegenden Rahmenplanung (Variante 1). Angrenzende Flächen entlang der Eisenbahnschienen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Sie werden jedoch nur zum Teil für die geplante Elektrifizierung der Bahntrasse benötigt. Durch die Nutzung der nicht für die Elektrifizierung benötigten Flächen kann eine betriebsinterne Fahrverbindung unter der Brücke hindurch zu den nördlich der Brücke gelegenen Flächen der Firma Bausch entstehen und so deren organisatorischen Abläufe erheblich erleichtern. Die Bleicher-, Brühl- und Metzgerstraße und die teils mit Lichtsignalanlagen versehenen Kreuzungen können vom innerbetrieblichen Verkehr zwischen den Firmengrundstücken entlastet werden, wenn die Betriebsabläufe ausschließlich auf den eigenen Grundstücken abgewickelt werden.

Entwicklungsziele im weiteren Untersuchungsgebiet

Im Rahmenplan „Entwicklungsstrategie Bahnstadt" aus dem Jahre 2000 der planungsgruppe 4, Berlin, sind für das engere Untersuchungsgebiet eine intensive Nutzungsmischung und für das weitere Untersuchungsgebiet stadtverträgliches Gewerbe mit Grünvernetzungen entlang der Bahntrasse und in Richtung Nordstadt als Entwicklungsziele dargestellt. Auf Grund der mit einer Altlastensanierung verbundenen erheblichen Kosten sowie der Immissionsbelastungen erscheinen die Flächen zwischen Metzgerstraße und Bahntrasse für eine hochwertige Nutzung, welche Bodeneingriffe (bspw. für Tiefgaragen und Keller) erforderlich machen würde, wenig attraktiv. Daher wird in der Variante 1 davon ausgegangen, dass die Firma Bausch dauerhaft Nutzer eines Großteils der Flächen sein und die Flächen lediglich mit nicht unterkellerten Betriebsgebäuden überbauen wird. Die exemplarischen Entwicklungsvorschläge können sich verändern, wenn abschließend gesichert ist, welche Grundstücke für eine Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Nutzeisenverkauf der Firma Bausch in der Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG in der Georgstraße (Gebäude 8) muss verlagert werden, wenn ein Teil der Montagehalle zum Parkhaus umgenutzt wird. Auf Grund dieser Nutzungsverlagerungen ergeben sich Möglichkeiten, offene Raumkanten entlang der Metzgerstraße durch Neubauten und weiteren für den Entsorgungsbetrieb notwendigen Nutzungen zu ergänzen. Klar definierte Raumkanten entlang der Metzgerstraße sind wichtig, weil die Metzgerstraße die Zufahrtsstraße zum Parkhaus und für Besucher und Parkhausbenutzer eine gewisse Wirkung als Stadteingang darstellen wird. Im Bereich der Böschung, die den Containerabstellplatz von der Metzgerstraße trennt, sollen die vorhandenen Bäume und Gehölze als Sichtschutz erhalten und entwickelt werden.

Durch die Nutzung der noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindlichen Flächen können firmeninterne Betriebsabläufe der Firma Bausch optimiert und angrenzende Straßen entlastet werden. Es würde entlang der Bahntrasse ausreichend Raum entstehen, um durch eine hohe und weitgehend blickdichte Eingrünung - bspw. gegliedert durch schräg gestellte Betonstelenreihen (siehe Abb.2) - in Ergänzung zur bereits realisierten CEF-Maßnahme, die Aufwertung des Stadteingangs für den Zugreisenden zu erreichen.

Abb. 2

Von einer ergänzenden Bebauung im Bereich der wenig gegliederten Vorzone des denkmalgeschützten ehemaligen Güterschuppens wird abgesehen, weil die Fläche als Parkplatz für die vorhandenen Nutzungen benötigt wird und eine bauliche Ergänzung wegen der bspw. für einen Handwerksbetrieb notwendigen Freiflächen auf dem relativ kleinen Grundstück nicht angemessen unterzubringen ist. Die Firma Voith wird einen erheblichen Teil ihrer Flächen westlich der Bahntrasse aufgeben. Diese Flächen stehen dann für eine neue städtebauliche Entwicklung - verbunden mit der Aufwertung der Schussenufer - zur Verfügung und ermöglichen es, auch den Bereich westlich der Bahntrasse näher an die Ravensburger Altstadt heranrücken zu lassen. Daher sind Verbindungen über Schussen und Bahntrasse hinweg wichtige zu berücksichtigende städtebauliche Ziele.

Entwicklungsziele im engeren Untersuchungsgebiet

Für die Grundstücke im engeren Untersuchungsgebiet war durch Baumassenstudien zu untersuchen, welche Gebäudeabmessungen und -höhen der jeweiligen Lage im Stadtraum angemessen und städtebaulich verträglich sind. Unterschiedliche Bebauungsvarianten wurden anhand eines städtebaulichen Modells untersucht, mit dessen Hilfe es möglich war, die räumliche Wirkung unterschiedlicher Gebäudehöhen zu prüfen. Dem städtebaulichen Grundsatz folgend, der Innenentwicklung den Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme zu geben, wird vorgeschlagen, das ohnehin bereits großflächig versiegelte und erschlossene engere Untersuchungsgebiet für eine Bebauung vorzusehen, deren Nutzungsziffern über die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinausgehen. Dies wird dann als städtebaulich verträglich angesehen, wenn gewährleistet ist, dass auch für die benachbarten Grundstücke städtebaulich verträgliche Lösungen gefunden werden. Im Bauleitplanverfahren bedarf die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe, die bspw. vorliegen können, weil sich die Grundstücke im Sanierungsgebiet "Bahnstadt" befinden und eine höhere Baudichte der Umsetzung von Sanierungszielen dient.

Auf Grund der starken Verkehrsbelastung der Ulmer Straße kann die Erschließung des neuen Parkhauses in Teilen der Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG nicht direkt von dieser Straße aus erfolgen. Die erforderlichen Abbiegespuren oder Stauräume sind nicht darstellbar. Daher muss die Zufahrt über die Möttelinstraße und die Metzgerstraße erfolgen, wodurch die Fläche, die derzeit als Interimsparkplatz für die TWS genutzt wird, in den Blick von Besuchern und Parkhausbenutzern rückt und einer entsprechenden Beachtung bedarf. Durch die Schaffung weiterer Parkplätze im Parkhaus können an anderen Stellen im engeren Untersuchungsgebiet die Stellplätze neu geordnet, unübersichtliche Verkehrsverflechtungen entschärft und die frei werdenden Flächen für Maßnahmen zur Aufwertung der jeweiligen Blockinnenbereiche herangezogen werden. Die Breite der Georgstraße lässt eine geringfügige Erhöhung der Montagehalle der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg AG zu, ohne dass städtebauliche Spannungen entstehen. Daher werden auch entlang der Straße Am alten Gaswerk bis zu 4-geschossige Gebäude als städtebaulich verträglich angesehen.

Das Quartier zwischen Georgstraße, Ulmer Straße und Schussenstraße ist auf Grund der fehlenden Bebauung an der Ulmer Straße von den Lärmemissionen des Straßenverkehrs besonders betroffen und bis tief in den Innenhof hinein verlärmt. Bis zum Jahre 2010 stand an der Ulmer Straße das Gebäude einer Lackiererei/Schlosserei. Durch den Abbruch ist der Innenhof zwar einer stärkeren Lärmbelastung ausgesetzt, dennoch konnte auf Grund der entfallenden räumlichen Enge eine größere Qualität für die umliegenden Gebäude erreicht werden. Daher ist weder eine bauliche Schließung des Quartiers noch eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Ulmer Straße eine angemessene Lösung, da dies an dieser wichtigen Wegeverbindung eine für den Fußgänger abweisende Wirkung hätte. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können trotzdem gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die das Quartier bereichern und eine nachhaltige Ergänzung der Nutzungen der Innenstadt darstellen. Auf Grund der verlärmten Freibereiche ist das Quartier jedoch für eine traditionelle, dauerhafte Wohnnutzung nicht geeignet. Die Höhe der neuen Gebäude soll sich an den Gebäudehöhen der Umgebung orientieren, jedoch erscheinen an markanten Bereichen oder Kreuzungspunkten städtebauliche Dominanten durchaus verträglich. Die weitaus meisten notwendigen Stellplätze müssen im neuen Parkhaus untergebracht werden, sodass die Qualität der Freiräume im Quartier erhalten und durch vereinzelte Maßnahmen zur Grüngestaltung sogar erhöht werden kann.

Varianten der städtebaulichen Entwicklung

Um die stadtnahen Flächen des weiteren Untersuchungsgebietes nach einer Sanierung der Altlasten möglichst wirtschaftlich nutzen zu können, werden weitere Varianten einer städtebaulichen Entwicklung vorgeschlagen, die der Firma Bausch einen Verbleib am bisherigen Standort an der Metzgerstraße ermöglichen und die städtebauliche Bedeutung des Kreuzungsbereichs Möttelin-/ Metzgerstraße durch die Bildung einer baulichen Raumkante ausreichend würdigen. Grünstrukturen entlang der ost-west-gerichteten Grundstücksgrenzen bilden die Vernetzung zur Nordstadt und können unterschiedliche Nutzungen voneinander abschirmen.

KÖNIG
Architektur

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.1
Luftbild

M 1:2.000

KÖNIG
Architekten

Legende

- Wohnen
- Büro / Praxis
- Sport / Fitness
- Energie / Versorgung
- Einzelhandel
- Gastronomie / Club
- Handwerk / Lager
- Nebengebäude
- Lagerfläche
- großflächige Stellplatzanlagen
- Lebensraum Zauneidechsen

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.2
Gebäude- und Freiflächennutzungen

M 1:2.000

KÖNIG Architekten

Legende

- Ein- / Ausfahrt
- Hauseingang
- Stellplätze

Gebäudedachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach

II Anzahl der Geschosse oder
11,50 Gebäudehöhe in m über Gelände

ehem. Geb. 6 (abgebrochen)

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.3
Gebäude und Erschliessungssituation

M 1:2.000

KÖNIG
Architektur

Legende

- Denkmalschutz
- fehlende bauliche Raumkante
- mangelhafte Gestaltung
- Erschliessung problematisch wegen Geländeversprung
- Altlastenverdachtsfläche
  - näher untersuchte Fläche
- Lebensraum Zauneidechsen
  - umgesetzte CEF-Maßnahmen
- Versorgungsleitung (Gas) mit Druckminderungsstation (DS)
- Immissionsbelastung aus Schienenverkehr
- Immissionsbelastung aus Straßenverkehr
  - Isophonlinien
    - 60 db tags
    - 50 dB nachts
- Grundbesitz Deutsche Bahn AG
- Grenze des Schutzstreifens für Bahn-Ausbau bzw. Gasleitung
- Verbindung erwünscht
- unübersichtliche Verkehrsverflechtungen

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.4
Bindungen und Mängel

M 1:2.000

KÖNIG
Architekten

Legende

- Ein- / Ausfahrt
- Stellplätze

Gebäudedachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach

- II Anzahl der Geschosse oder
- 11,50 Gebäudehöhe in m über Gelände
- freizustellende DB-Fläche
- Altlastenverdachtsfläche
- Lebensraum Zauneidechsen
- vorhandene Bäume
- neu zu pflanzende Bäume / Grünstrukturen
- Aufwertung Fassade (z.B. durch Begrünung)
- Sichtschutz (z.B. durch intensive Begrünung)
- Fußweg-Verbindung
- betriebsinterne Fahrverbindung

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.5
Entwicklungskonzept Var. 1

M 1:2.000

KÖNIG Architektur

Legende

- Ein- / Ausfahrt
- Stellplätze

Gebäudedachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach

II Anzahl der Geschosse oder
11,50 Gebäudehöhe in m über Gelände

- freizustellende DB-Fläche
- Altlastenverdachtsfläche
- Lebensraum Zauneidechsen
- vorhandene Bäume
- neu zu pflanzende Bäume / Grünstrukturen
- Aufwertung Fassade (z.B. durch Begrünung)
- Sichtschutz (z.B. durch intensive Begrünung)
- Fußweg-Verbindung
- betriebsinterne Fahrverbindung

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.6
Entwicklungskonzept Var. 2

M 1:2.000

KÖNIG
Architektur

Legende

- Ein- / Ausfahrt
- Stellplätze

Gebäudedachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach

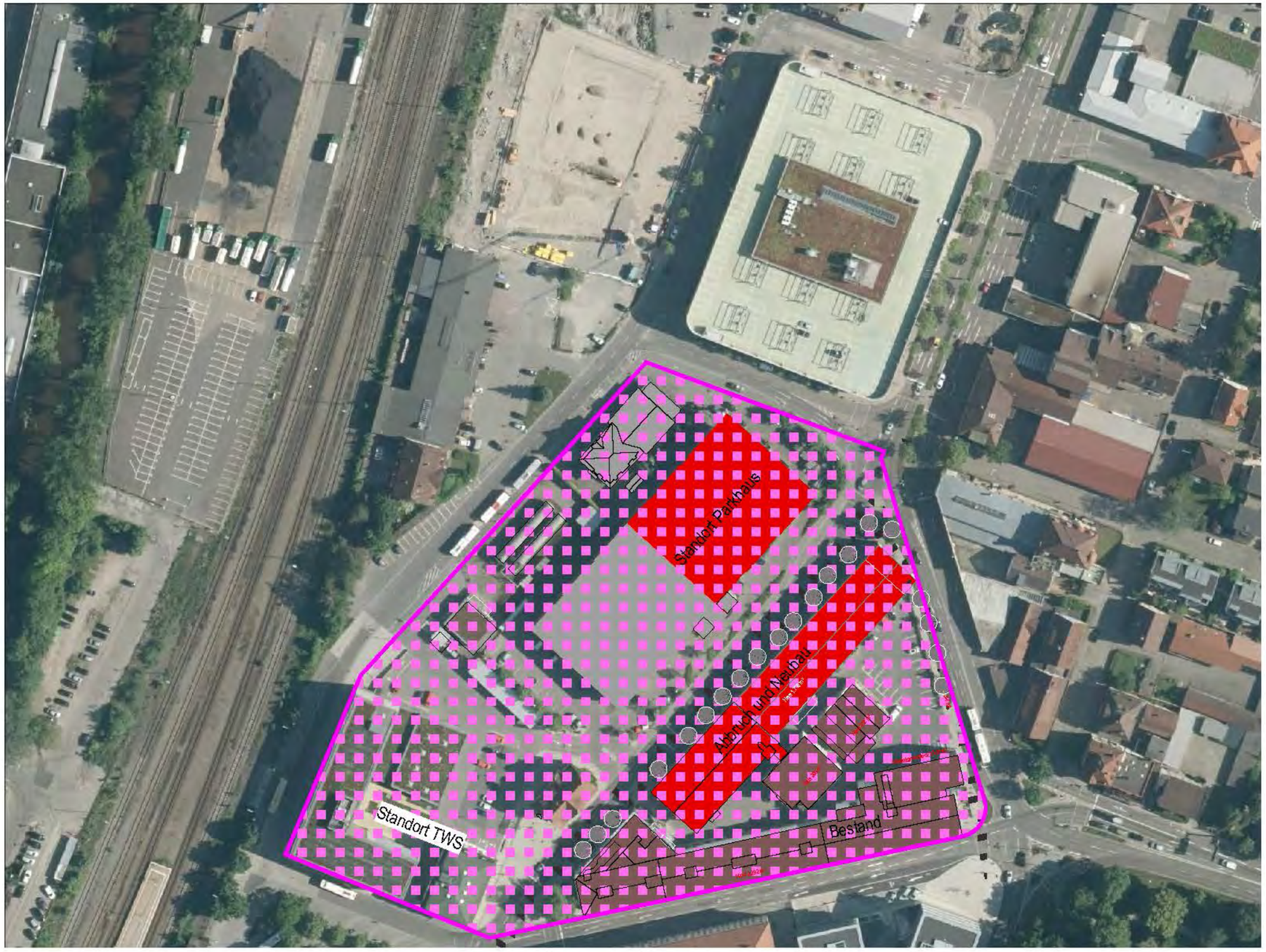
- II — Anzahl der Geschosse oder
- 11,50 — Gebäudehöhe in m über Gelände
- freizustellende DB-Fläche
- Altlastenverdachtsfläche
- Lebensraum Zauneidechsen
- vorhandene Bäume
- neu zu pflanzende Bäume / Grünstrukturen
- Aufwertung Fassade (z.B. durch Begrünung)
- Sichtschutz (z.B. durch intensive Begrünung)
- Fußweg-Verbindung
- betriebsinterne Fahrverbindung

Rahmenplanung "Areal Fa. Bausch - Georgstraße / Metzgerstraße"

Teil 1 - Städtebauliche Analyse Blatt 1.7
Entwicklungskonzept Var. 3

M 1:2.000

andreas ludwig
arch.tekturbüro



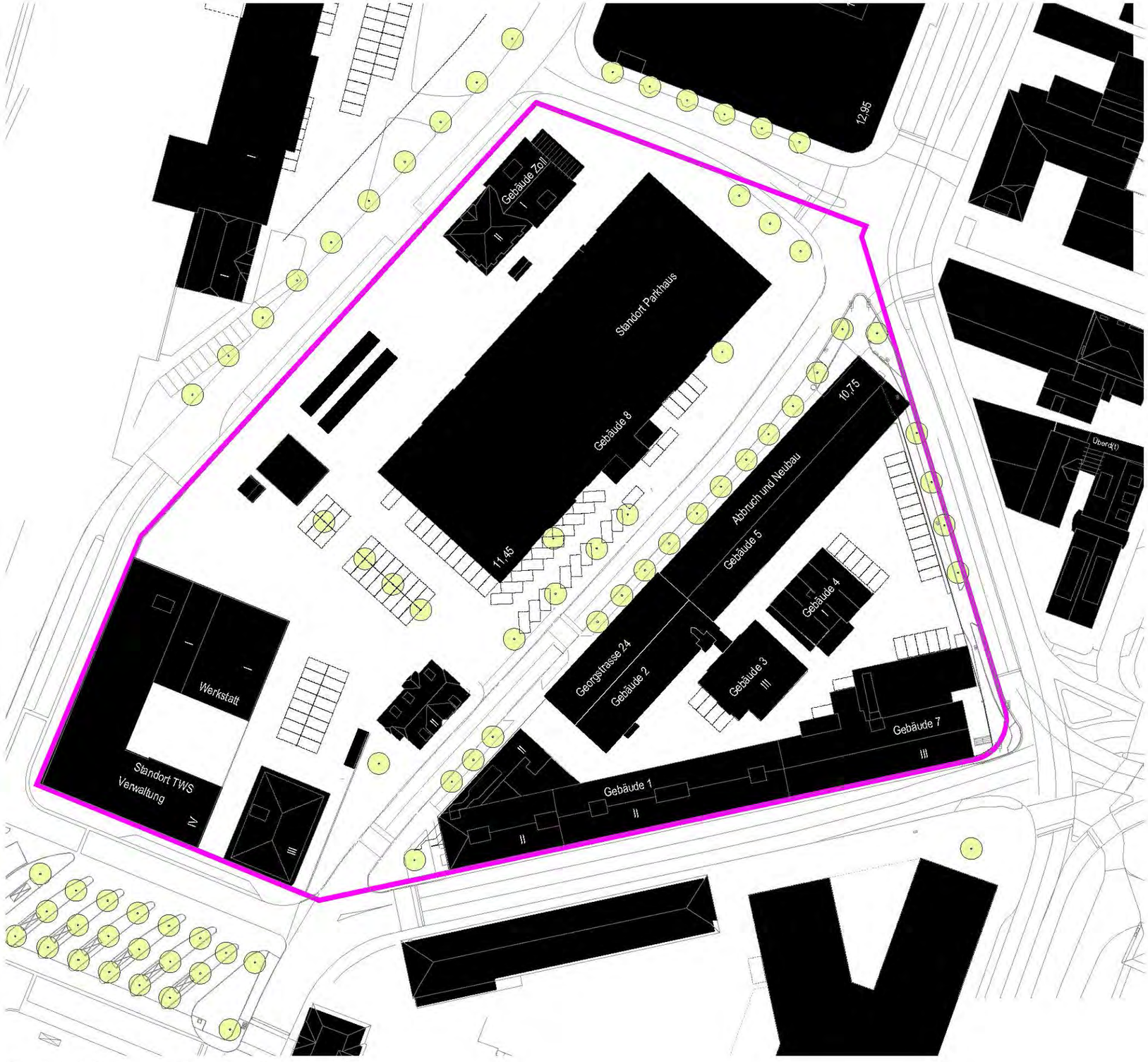
Bestand mit Luftbild 1:2000

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Bestand mit Luftbild
1:2000

Blatt 2.1



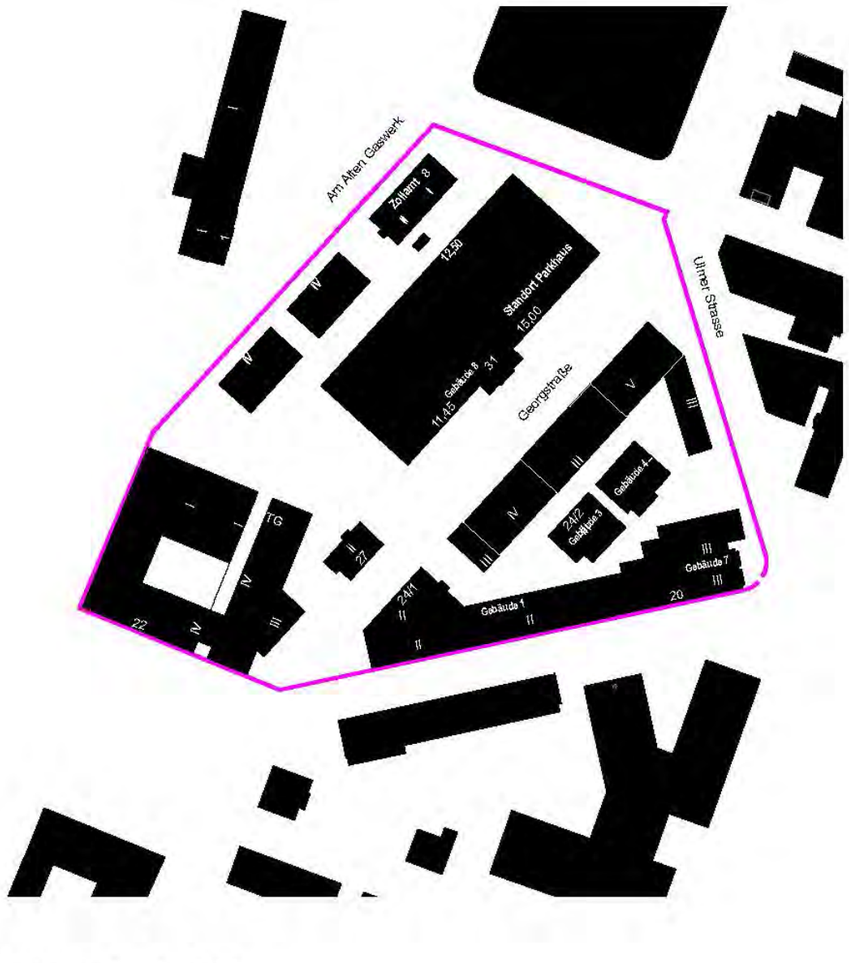
Bestand Schwarzplan 1:1000

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Bestand Schwarzplan
1:1000

Blatt 2.2



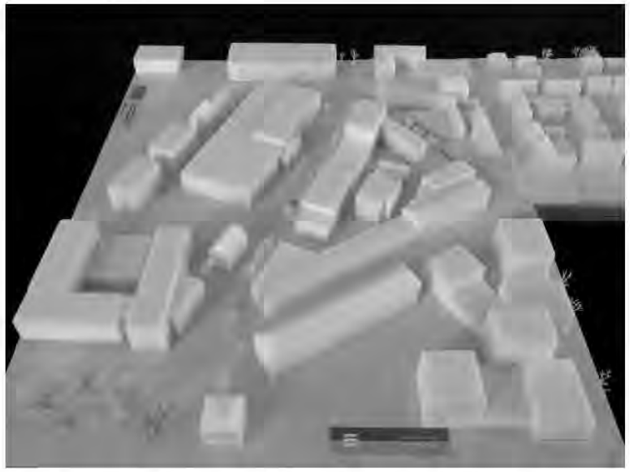
Variante 1 - 1:2000

Bereich TWS:
Erweiterung des Verwaltungsgebäudes mit
gleicher Struktur und 4 Geschossen
zusätzlich ein Baukörper als
Ergänzungsbauteil mit drei Geschossen
um für das denkmalgeschützte
Gebäude Georgstrasse 27 eine städtebauliche
Fassung zu erhalten

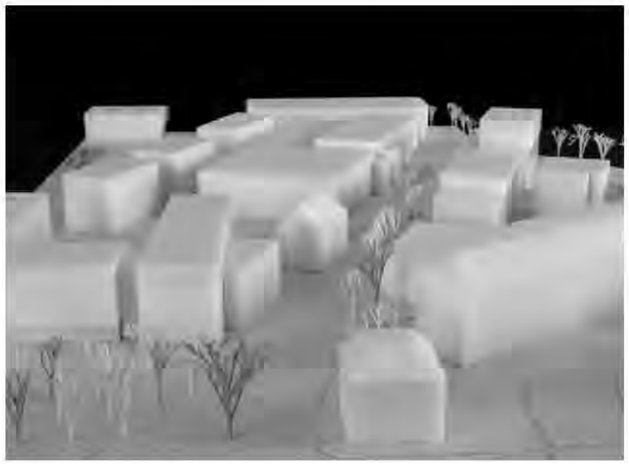
Bereich Zollgebäude:
Bestandsgebäude Zoll bleibt erhalten
Ergänzung der vorhandenen Struktur durch zwei
Baukörper mit 4 Geschossen

Bereich Montagehalle Gebäude 8:
Belegung des halben Gebäudes mit einer optionalen Nutzung
als Parkhaus für ca. 300 KFZ

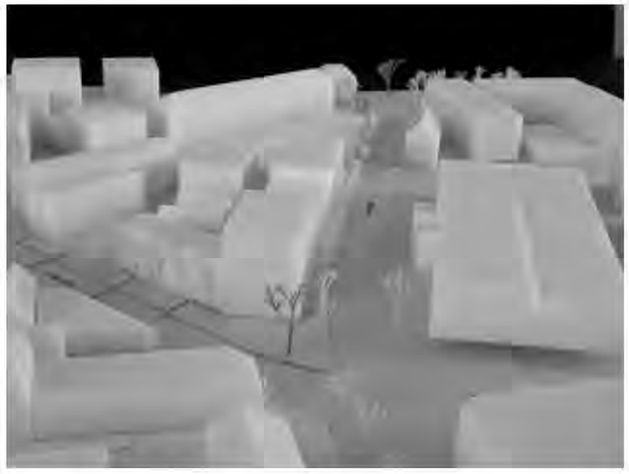
Bereich Georgstrasse 24:
Erstellung eines Gebäuderiegels mit bis zu 5Geschossen
Akzentuierung der Ecke Ulmer Strasse / Georgstrasse durch
fünf Geschosse
Teilweises Schliessen des Blockrandes durch einen Gebäude-
teil mit 3 Geschossen



Modellbild: Gesamtübersicht Variante 1



Modellbild: Ansicht vom Busbahnhof

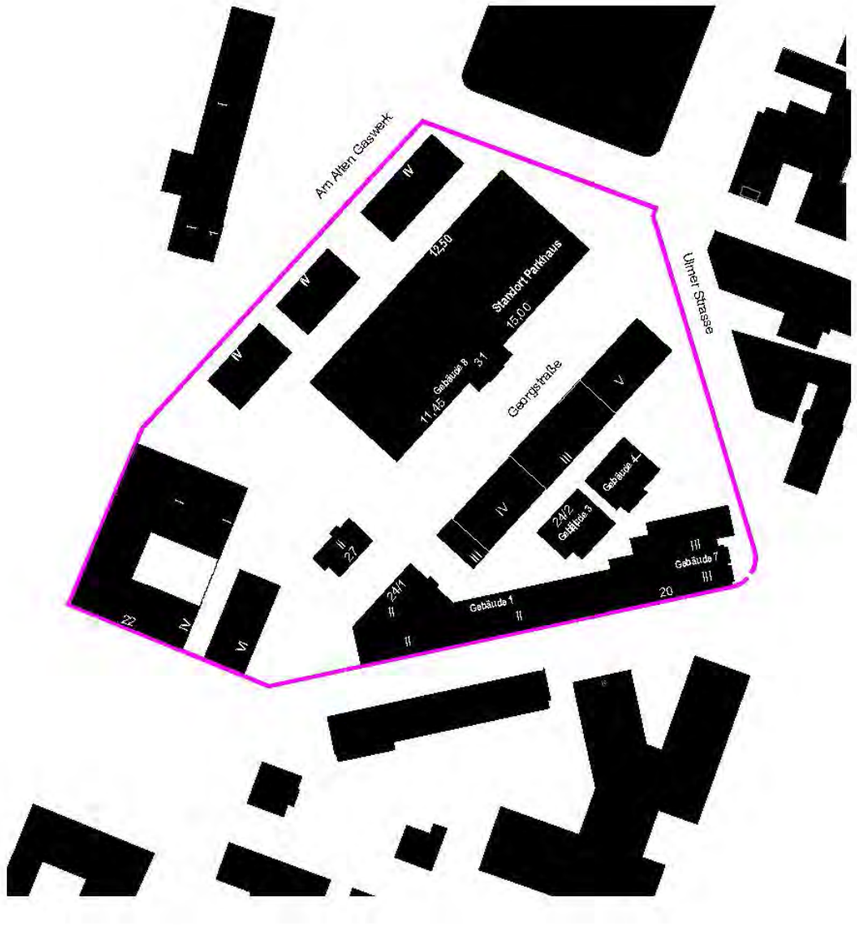


Modellbild: Ansicht von Norden

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Variante 1
Schwarzplan1:2000
Blatt 2.3



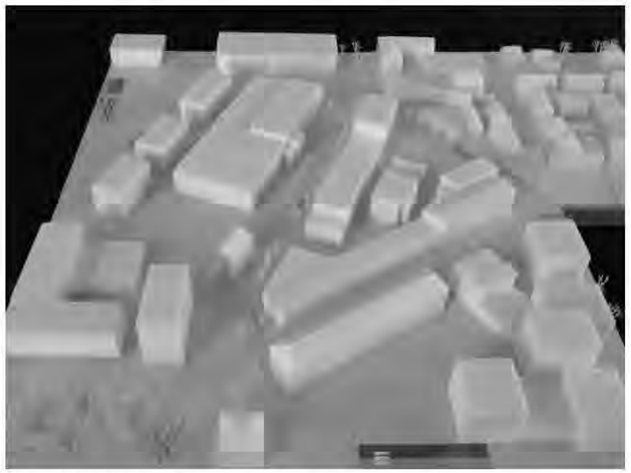
Variante 2 - 1:2000

Bereich TWS:
Erweiterung des Verwaltungsgebäudes durch einen eigenständigen Baukörper mitbis zu 6 Geschossen
Parkierungen im Innenbereich mit ca. 20 KFZ
evtl. Erweiterung der bestehenden Tiefgarage

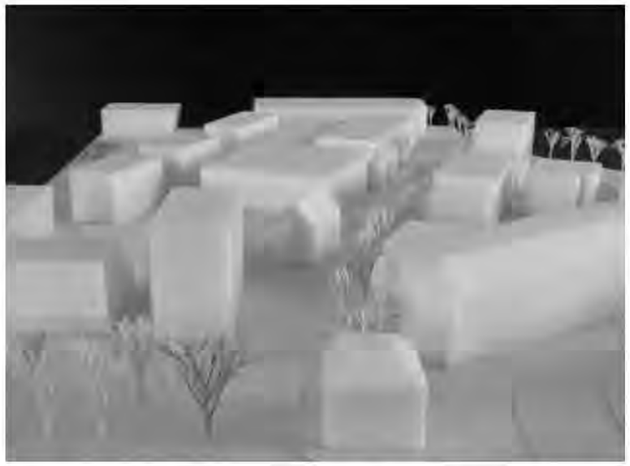
Bereich Zollgebäude:
Bestandsgebäude wird abgebrochen
Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur durch drei Baukörper mit 4 Geschossen

Bereich Montagehalle Gebäude 8
Belegung des halben Gebäudes mit einer optionalen Nutzung als Parkhaus für ca. 300 KFZ

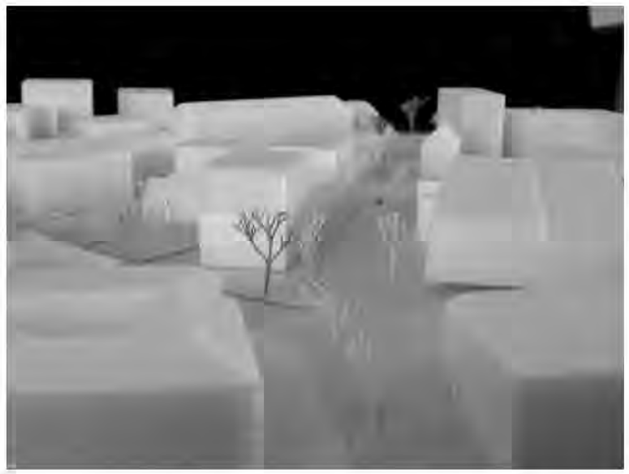
Bereich Georgstrasse 24:
Erstellung eines Gebäuderiegels mit bis zu 5Geschossen
Akzentuierung der Ecke Ulmer Strasse / Georgstrasse durch fünf Geschosse
Blockrand wird nicht geschlossen oder
muss durch eigenstädnige Bauteile
wie zum Beispiel Lärmschutzwand oder Bepflanzungen geschlossen werden



Modellbild: Gesamtübersicht Variante 2



Modellbild: Ansicht vom Busbahnhof



Modellbild: Ansicht von Norden

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Variante 2
Schwarzplan1:2000
Blatt 2.4

Variante 1 - 1:1000
Dachaufsicht

Variante 1 -
Konzept
Vorteile Nachteile

Bereich TWS:
Erweiterung des Verwaltungsgebäudes mit gleicher Struktur und 4 Geschossen zusätzliche ein Baukörper als Ergänzungsbauteil mit drei Geschossen um für das denkmalgeschützte Gebäude Georgstrasse 27 eine sstädtebauliche Fassung zu erhalten

Bereich Zollgebäude:
Bestandsgebäude Zoll bleibt erhalten
Ergänzung der vorhandenen Struktur durch durch zwei Baukörper mit 4 Geschossen

Bereich Montagehalle Gebäude 8:
Belegung des halben Gebäudes mit einer optionalen Nutzung als Parkhaus für ca. 300 KFZ

Bereich Georgstrasse 24:
Erstellung eines Gebäuderiegels mit bis zu 5Geschossen
Akzentuierung der Ecke Ulmer Strasse / Georgstrasse durch fünf Geschosse
Teilweises Schliessen des Blockrandes durch einen Gebäudeteil mit 3 Geschossen

Vorteile :
Angemessener und moderate Ergänzung der vorhandenen Substanz

Blockrand an der Ulmer Strasse wird geschlossen

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Variante 1
Dachaufsicht 1:1000
Blatt 2.5

Variante 2 - 1:1000
Dachaufsicht

Variante 2 -
Konzept
Vorteile Nachteile

Bereich TWS:
Erweiterung des Verwaltungsgebäudes durch einen
eigenständigen Baukörper mitbis zu 6 Geschossen
Parkierungen im Innenbereich mit ca. 20 KFZ
evtl. Erweiterung der bestehenden Tiefgarage

Bereich Zollgebäude:
Bestandsgebäude wird abgebrochen
Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur durch drei Baukörper mit 4 Geschossen

Bereich Montagehalle Gebäude 8
Belegung des halben Gebäudes mit einer optionalen Nutzung als Parkhaus für ca. 300 KFZ

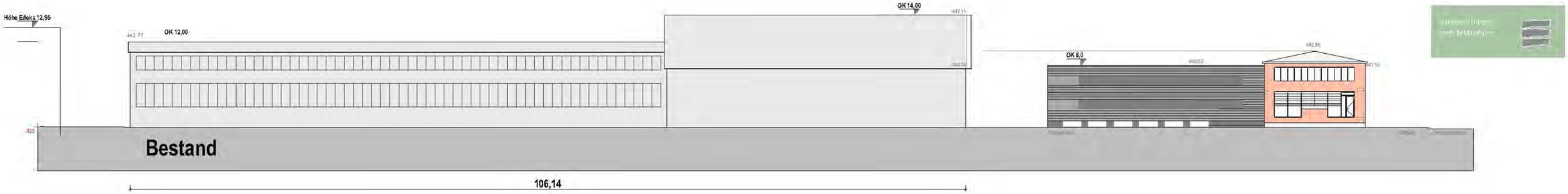
Bereich Georgstrasse 24:
Erstellung eines Gebäuderiegels mit bis zu 5Geschossen
Akzentuierung der Ecke Ulmer Strasse / Georgstrasse durch fünf Geschosse
Blockrand wird nicht geschlossen oder durch eigenstädnige Bauteile
wie zum Beispiel Lärmschutzwnd oder Bepflanszungen geschlossen

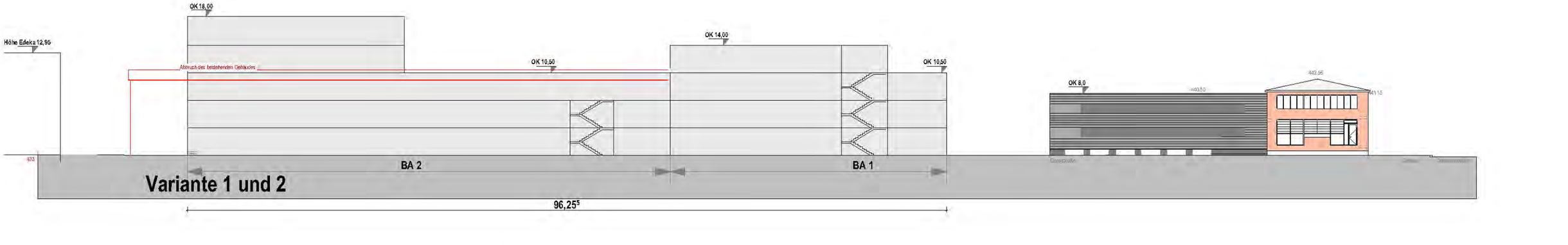
Nachteile :
Zollgebäude entfällt
Blockrand an der Ulmer Strasse wird nichtg geschlossen

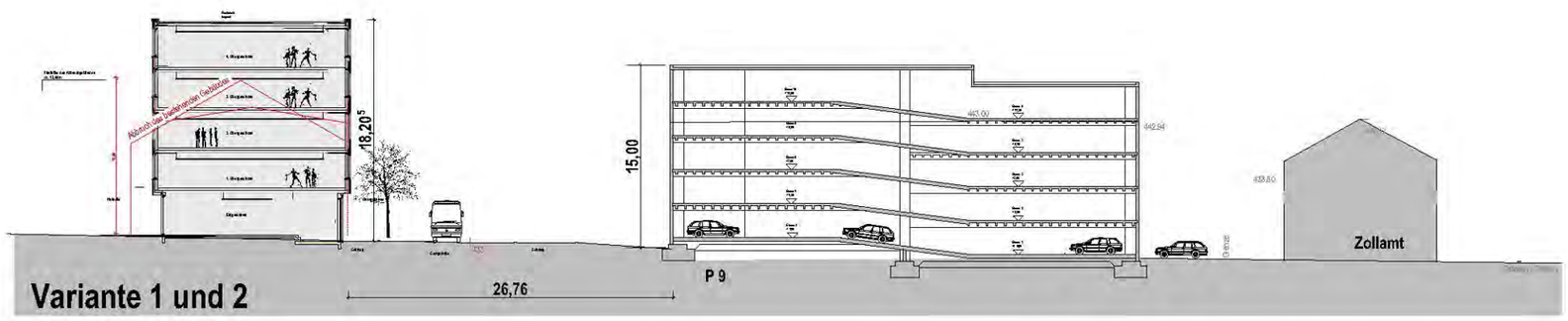
Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Variante 2
Dachaufsicht 1:1000
Blatt 2.6





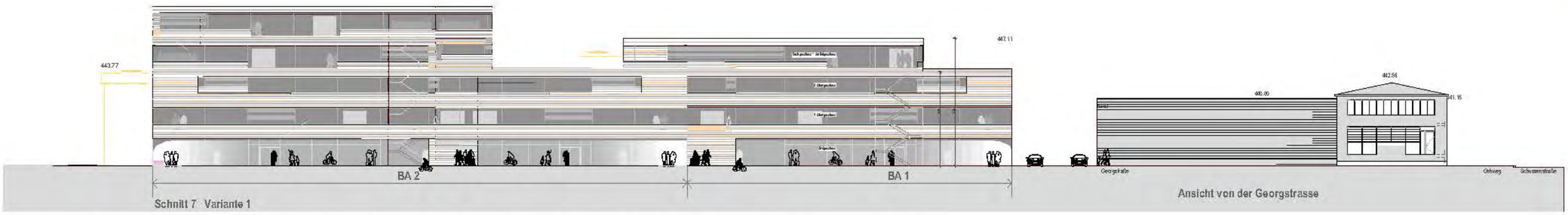


Variante 1 und 2 Höhenentwicklung - 1:500
Systemschnitte

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Variante 1 und 2 Höhenentwicklung -
1:500 Systemschnitte
Blatt 2.7



Ansichten müssen gesondert entwickelt werden und sind hier nur beispielhaft dargestellt

Ansicht Kopfbau
und Parkhaus

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Darstellung Ansichten und Visualisierung
Blatt 2.8

Gesamtüberblick

Ansicht Kopfbau
von Weingarten
kommend

andreas ludwig
architekturbüro

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für
das engere Untersuchungsgebiet

Variante 4
Visualierungen
Blatt 2.9

Berechnungsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung im Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg

Betrachtung der Variante 1

Gebäude Nr. / Bezeichnung	Grundflächenzahl	Grundfläche aktuell	Grundfläche geplant	Geschossflächenzahl	Geschossfläche aktuell	Geschossfläche geplant	Höhe aktuell	Höhe geplant
		m²	m²		m²	m²		
01 Radius		1253	1253		1995,48 siehe genehmigtes Baugesuch Radius	1995,48	III	III
02.1 Altes Verwaltungsgebäude entlang der Georgstrasse		692	0		2059,76 siehe genehmigtes Baugesuch Radius		III	
02.2 Ersatzbau für Verwaltungsgebäude entlang der Georgstrasse		0	560			2120	bis 14m	bis 18m
03 Verwaltungsgebäude im Innenbereich		308	308		908,7 siehe Gutachten aus dem Kauf	908,7	III	III
04 Heizzentrale und Glaswerkstatt		312	312		150 siehe Gutachten aus dem Kauf	150	I	I
05 Bestehende Halle entlang Georgstrasse		1093	0		1093	0	II	III + D
05.1 Ersatzbau für Bestehende Halle entlang Georgstrasse			980		0 siehe Gutachten aus dem Kauf	3820		
06.1 Ehemaliges Gebäude Lackiererei (abgebrochen)		329	0		329 siehe Gutachten aus dem Kauf	0	I	
06.2 Ersatzbau Gebäude Lackiererei (abgebrochen)		0	240		0	720		III
07 Doktorhaus		1039	1039		1818,19 siehe Genehmigung Doktorhaus	1818,18	III	III
Gesamt Flächen	**Gesamt**	**4697**	**4692**	**Gesamt**	**8025,13**	**11532,36**		
Anrechenbare Grundstücksfläche Hauptgrundstück FlStck. 346: 7121 m² Gehwegstreifen FlStck. 346/1: 347 m² **Massgebende Grundstücksfläche**		**7121**	**7121**		**7121**	**7121**		
GRZ zulässig nach Bplan 0,40 / GFZ zulässig nach Bplan 1,0	**GRZ**	**0,65**	**0,65**	**GFZ**	**1,13**	**1,61**		

Bebauungsplan gültig :Entlastungsstrasse-Mitte v.12.01.1972
Mischgebiet III Geschosse

Stellplätze Bedarf 132 Stück (Überschuss 22)

Stellplatzbedarf überschlägig ca. 270Stellplätze

Vergleichszahlen:
Schwäbischer Verlag GFZ 1,0 / GRZ 2,95 /16-20m
Projekt Stellwerk GFZ 1,0 / GRZ 2,95 /16-20m
Postblock GFZ 1,0 / GRZ 2,95 /16-20m

Berechnungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für die Variante 1 und 2 :
Massgebende Grundstücksfläche7121qm

Grundflächenzahl zulässig nach
Bebauungsplan vom 12.01.1972: 0,4
Grundflächenzahl aktuell im Bestand: 0,65
Grundflächenzahl geplant Variante 1 : 0,65

Geschossflächenzahl zulässig nach
Bebauungsplan vom 12.01.1972: 1,0
Geschossflächenzahl aktuell im Bestand: 1,13
Geschossflächenzahl geplant Variante 1 : 1,61

Stellplätze aktuell: ca. 150 Stück
Stellplätze geplant notwendig : ca. 270 Stück

Rahmenplanung „ Areal Fa. Bausch - Georgstrasse / Metzgerstraße“

Teil 2- Städtebaulicher Entwurf für das engere Untersuchungsgebiet

Berechnungen
Blatt 2.10

Impressum:

Auftraggeber:

Stadt Ravensburg
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg
und
Fa. Bausch Immobilien GmbH
Bleicherstraße 25
88212 Ravensburg

Inhaltliche Betreuung durch:
Herrn Dipl. Ing. Christian Storch
Stadtplanungsamt Ravensburg

Bearbeitung:

Teil 1 (weiteres Untersuchungsgebiet),
Modell, Modellfotos und Textteil:
König Architektur
Dipl. Ing. FH Angelika König
Freie Architektin
Georgstraße 24
88212 Ravensburg

Teil 2 (engeres Untersuchungsgebiet),
Flächenberechnungen:
Architekturbüro
Dipl. Ing. Andreas Ludwig
Freier Architekt
Georgstraße 24
88212 Ravensburg