

## Rathaus und Wohnen in der neuen Ortsmitte Bavendorf



**Städtebauliche Rahmenbedingungen/Vorgaben für die Planung**

## Inhalt

1. Anlass und Ziel.....	3
2. Für die Planung zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen .....	3
2.1 Pläne.....	3
2.2 Gutachten, Vorschriften.....	3
2.3 Sonstige Unterlagen.....	3
2.4 Modell M 1:200.....	3
3. Planungsleistungen .....	3
4. Einzureichende Unterlagen .....	4
4.1 Ausdruck auf Papier .....	4
4.2 Datenträger (CD, DVD oder USB-Stick) .....	4
5. Beschreibung der Planungsaufgabe.....	5
5.1 Anlass und Ziel.....	5
6. Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	5
6.1 Vorausgehende Planungen .....	5
6.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
6.2.1 Allgemeine Beschreibung.....	7
6.2.2 Städtebaulichen Vorgaben .....	8
7. Wohnungsgemeinde .....	9
8. Zusammenfassung der Anforderungen und Erwartungen an die Planung .....	9

## 1. Anlass und Ziel

Im Rahmen des zweistufigen Verfahrens (beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb) für die Suche nach dem Investor, der diese Grundstücke erwerben und bebauen soll, haben die Bieter in der 2. Verfahrensstufe als Bestandteil des Angebots für das neue Rathaus, die Wohnungen und Stellplätze eine Planung für dieses künftig von der Stadt zu nutzende Gebäude abzugeben. Die An- und Einbindung an den Dorfplatz bzw. die weitere Bebauung soll skizzenhaft mit aufgezeigt werden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB vorgesehen und soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem bedeutsamen Bereich sichern. Ziel der Planung ist es eine Umsetzung in diesem Rahmen zu ermöglichen und für das "städtische" Gebäude neben funktionellen Flächen für Verwaltung und Wohnungen eine identitätsstiftende Architektur zu bekommen.

## 2. Für die Planung zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen

### 2.1 Pläne

- Lageplan Plangebiet mit Höhenangaben (pdf/dxf)
- Lageplan mit Gehölzen (pdf/dxf)
- Lageplan mit unterirdischen Leitungen (pdf/dxf)
- Lageplan mit städtebaulichen Rahmenbedingungen (pdf/dxf)
- Luftbild, georeferenziert (pdf/jpg)
- Übersichtslageplan (pdf)
- Bauzeichnungen altes Rathaus (pdf)

### 2.2 Gutachten, Vorschriften

- Schalltechnische Untersuchung vom 11.10.2018 (pdf)
- Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg (pdf)

### 2.3 Sonstige Unterlagen

- **Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm für das neue Rathaus mit geförderten Wohnungen in Bavendorf einschließlich Raumprogramm**
- Formblatt Kenn- und Planungsdaten (pdf/xls)
- Dokumentation der Planungswerkstatt "Neue Ortsmitte Bavendorf" (pdf)
- Merkblatt der L-Bank "Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen"; siehe dort Wohnungsgrößen

### 2.4 Modell M 1:200

## 3. Planungsleistungen

- Lageplan M 1:500, genordet (Norden oben)  
Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper und Freiflächen, Eintragung der Gebäudehöhe über N.N. und Geschoszahl sowie von Eingängen und Zufahrten
- UG-Grundriss M 1:200  
mit Darstellung der TG-Zufahrten, Angabe der Rampenneigung, Nachweis der Stellplätze. Kellerräume, Müll- und Fahrradräume usw.

- für alle Gebäude jeweils ein Geschoss als Regelgrundriss/ beispielegrundriss
- **für das künftige "städtische" Gebäude (Rathaus und gefördertes Wohnen):**
  - Grundrisse aller Geschosse, mit Erschließungen im M 1:200; mit Darstellung der Eingänge und Freiflächengestaltung
  - Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung
  - Darstellung aller zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Angabe von Wand- und Gebäudehöhe über N.N.
  - Beschreibung der Fassadenmaterialien
- Fassaden / Ansichten M 1:200  
alle Fassaden der Bebauung entlang der Markdorfer Straße und der Oberzeller Straße mit schematischer Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung und Angabe von Wand- und Gebäudehöhe über N.N.
- mindestens 2 Schnitte M 1:200 (siehe Lageplan)
- Erläuterungen in geeigneter Form von Text, Skizzen und sonstigen Darstellungen auf den Plänen.
- Berechnung der Kennwerte (GRZ, BGF, BRI, WFL, Anzahl WE) unter Verwendung des Berechnungsformulars
- Modell M 1:200  
auf von der Stadt zur Verfügung gestellter Modellgrundplatte-  
Detailliert die Fassaden zur Markdorfer Straße und Oberzeller Straße, im Übrigen Massenmodelle (Volumen)
- formloses Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

#### 4. **Einzureichende Unterlagen**

Es ist das Planformat DIN A 0, Querformat zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf max. 4 Pläne begrenzt.

##### 4.1 **Ausdruck auf Papier**

Die Planungsleistungen sind wie folgt einzureichen:

- 1 Satz Präsentationspläne, gerollt
- 1 Satz Vorprüfpläne, gerollt
- Erläuterungstext max. 2 Seiten DIN A 4

##### 4.2 **Datenträger (CD, DVD oder USB-Stick)**

- Präsentationspläne als pdf-Datei
- Berechnungspläne M 1:500 / 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) mit Berechnungsflächen als Polygone im Formt: mcd, vwx, dxf oder dwg
- Berechnungsformular
- Erläuterungstext max. 2 Seiten DIN A 4 als pdf-Datei

## **5. Beschreibung der Planungsaufgabe**

### **5.1 Anlass und Ziel**

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt zentral in der Ortschaft Bavendorf eine neue Ortsmitte zu schaffen. Dazu werden das alte Rathaus und die Grundstücksflächen um das Rathaus an einen Investor zu veräußert, mit dem Ziel, dass dieser dort neben neuen Flächen für die Ortsverwaltung wertigen Wohnungsbau errichtet.

Die Ortsverwaltung soll künftig näher in die Ortsmitte rücken, einen städtebaulich prägnanten Ort besetzen und so noch stärker in das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger rücken, da es gilt nach dem Wegfall eines für Gemeindeveranstaltungen genutzten Raumes in naher Entfernung des Rathauses wieder neue Flächen für diese Nutzung zu generieren.

## **6. Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das ca. 5.865 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrt am Kreuzungspunkt Markdorfer Straße (Bundesstraße B 33) / Oberzeller Straße (Kreisstraße K 7980) im Ravensburger Ortsteil Bavendorf und umfasst das Flurstück Nr. 1548, auf dem sich das alte Rathaus und einige Stellplätze befinden sowie den größten Teil des Flurstücks Nr. 1546/2, auf dem sich weitere Stellplätze und einige markante Bäume befinden. Der überwiegende Teil dieses Flurstücks ist eine Wiese, die an wenigen Tagen im Jahr für öffentliche Veranstaltungen (z. B. Stellen von Narrenbaum und Maibaum) genutzt wird. Das Plangebiet ist weitgehend eben, die Wiese befindet sich jedoch am Kreuzungspunkt der Straßen um ca. 1,00 m über dem Straßen- / Gehwegniveau. Entlang der Markdorfer Straße befinden sich im Plangebiet eine Reihe junger Bäume sowie eine straßenraumprägende Kiefer.

Auf der Bundesstraße B 33 durchqueren täglich rd. 17.200 Fahrzeuge die Ortschaft Bavendorf. Die Oberzeller Straße ist noch mit rd. 2.700 Fahrzeugen pro Tag belastet. Insbesondere durch Gebäudestellung und Grundrisszonierung soll der besonderen Situation entsprochen werden. Der entlang der Markdorfer Straße führende gemeinsame Geh- / Radweg soll in seiner Funktion und Breite - mindestens jedoch 2,50 m - erhalten bleiben. Vor der Lichtsignalanlage an der Oberzeller Straße soll die Aufstellfläche der Linksabbieger zu einem vollwertigen Fahrstreifen ausgebaut werden. Durch den schnelleren Verkehrsabfluss kann die Grünphase in der Oberzeller Straße verkürzt und infolgedessen die Grünphase in der Markdorfer Straße verlängert werden, damit insbesondere zu den hoch belasteten Tagesstunden die Ortsdurchfahrt ausreichend leistungsfähig ist. Zwischen dem neuen Fahrbahnrand und dem Plangebiet muss eine Gehwegbreite von 2,50 m verbleiben.

### **6.1 Vorausgehende Planungen**

Eine nach einer Planungswerkstatt mit umfangreicher Beteiligung von Bürgerschaft und Ortschaftsrat entwickelte städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 2014 ließ sich hinsichtlich des Nutzungskonzeptes nicht umsetzen. Der darin vorgeschlagene einheitliche Boden- und Straßenbelag eines Dorfplatzes über die Oberzeller Straße hinweg soll als Leitbild zur Erhaltung und Aufwertung der Ortsmitte weiterhin langfristiges Gestaltungsziel bleiben.



Abb. 1 Städtebaulicher Rahmenplan (K9 Architekten / faktorgrün)

Um dem sparsamen Umgang mit zur Verfügung stehenden Flächen und einer angemessenen baulichen Dichte in zentralen Ortslagen gerecht zu werden sowie aus Gründen des Schallschutzes ist eine größere Gebäudehöhe entlang der Bundes- und Kreisstraße städtebaulich vertretbar.

Auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Rahmenplans wurden verschiedene Konzepte für die Bebauung entwickelt. Im April/Mai 2018 haben der Ortschaftsrat und dem Gemeinderat einem städtebaulichen Konzept und dem Verkauf der städtischen Flächen an der Markdorfer Straße / Oberzeller Straße zur Umsetzung des Konzepts an einen Investor, Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen grundsätzlich zugestimmt.

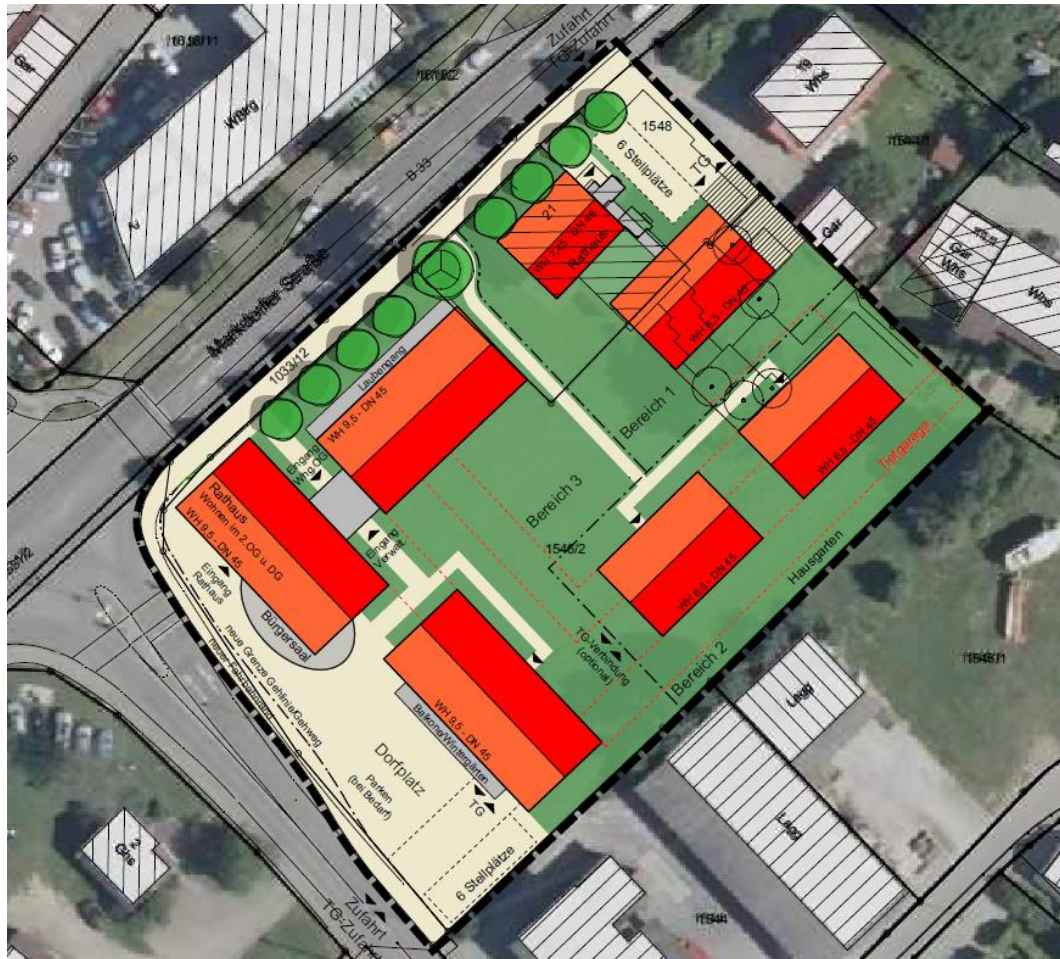


Abb. 2 Städtebauliches Konzept von 2018

## 6.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 6.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das im Jahre 2005 sanierte und durch einen Aufzug ergänzte Rathaus ist als Identifikationspunkt des Taldorfer Gemeinschaftslebens zu erhalten. Der Anbau mit dem Sitzungssaal kann abgebrochen werden, die Flächen im Inneren des alten Rathauses können entsprechend der neuen Nutzung neu aufgeteilt werden. Anbauten in geringfügigem Umfang sind denkbar, wenn der Hauptbaukörper noch ausreichend wahrnehmbar ist und die vorhandene Wandhöhe des alten Rathauses nicht überschritten wird.

Die Flächen für die Ortsverwaltung sind barrierefrei auf 2 Ebenen in einem identitätsstiftenden Neubau unterzubringen, der in städtebaulich markanter Weise den öffentlichen Raum prägen und - wie auch die anderen Gebäude im Plangebiet - den ländlichen Charakter der Umgebung hinsichtlich Gebäudelänge und Dachform aufnehmen soll. Ein von der Bundesstraße abgewandter und von festen Einbauten frei zu haltender Dorfplatz in unmittelbarer Nähe zu den Flächen der Ortsverwaltung soll bei wenigen jährlichen Veranstaltungen Platz für *bis zu* 200 Personen bieten (*keine Versammlungsstätte*). Die neuen Flächen der Ortsverwaltung sollen mit den Freiflächen einer neuen Ortsmitte verknüpft werden. Ein multifunktional nutzbarer Sitzungssaal / Bürgersaal soll sich barrierefrei zur öffentlichen Fläche ausrichten und im Bedarfsfall zum Dorfplatz geöffnet werden können. Die Besucher-WCs der Ortsverwaltung sollen bei Veranstaltungen auf kurzem Wege auch für Veranstaltungsteilnehmer

vom Dorfplatz aus zugänglich sein. Für eine an den Dorfplatz grenzende Wohnnutzung ist in geeigneter Weise der Schutz der Privatsphäre sicherzustellen. Die Zugänge von Rathaus und Wohnnutzung dürfen sich nicht überschneiden.

Von der Markdorfer Straße ist nur eine Zufahrt ins Plangebiet möglich, eine weitere Zufahrt muss außerhalb des Aufstellbereichs für Fahrzeuge vor der Kreuzung an der Oberzeller Straße liegen. Die Zufahrten dürfen jeweils eine Breite von 6,50 m nicht überschreiten.

Es wird ein bewusster Umgang mit den vorhandenen Gehölzen erwartet. Entfallen Bäume im Plangebiet, ist Ersatz in gleicher Qualität zu schaffen. Ziel ist entlang der Markdorfer Straße einen hohen Besatz mit mittel- bis großkronigen Bäumen zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume sind daher zu erhalten oder als zukünftiger Staub- und Sichtschutz an gleicher Stelle zu ersetzen. Private Freiflächen sollen hochwertig gestaltet werden und Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten. Das Innere des Plangebietes soll als geschützter Bereich der Wohnnutzung zugeordnet werden. Die Abstandsflächen der Gebäude dürfen sich nicht überdecken. Das leicht erhöht liegende Geländeneiveau der Wiese kann abgetragen und an das Niveau der angrenzenden Gehwege angeglichen werden, wenn Zugänglichkeit und Nutzung dies erfordern.

### 6.2.2 Städtebaulichen Vorgaben

Es gelten die städtebaulichen Vorgaben für Mischgebiete. Alle Angaben (z. B. Wandhöhen ab Oberkante zukünftiges Gelände und die Dachneigungen), Kennziffern usw., die die baulichen Möglichkeiten und das Maß der baulichen Nutzung dieser Rahmenbedingungen und den ergänzenden Plänen beschreiben, sind **Höchstwerte**:

Plangebiet 5.869 m<sup>2</sup>, davon

Baugrundstück, rund 5.156 m<sup>2</sup>;

aufgeteilt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1546/2 mit 4.235 m<sup>2</sup> und Grundstück Flst. Nr. 1548 mit 921 m<sup>2</sup> (mit aufstehendem alten Rathaus)

Dorfplatz, rund 713 m<sup>2</sup>; bleibt im Eigentum der Stadt

GRZ max. 0,35

GFZ max. 1,20

maximale BGF 6.200 qm

Sämtliche neuen notwendigen Stellplätze - mit Ausnahme der Stellplätze für Besucher der Ortsverwaltung und den Saal- sind in Tiefgaragen *oder einer Tiefgarage* mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung unterzubringen. *Es sollten alle Möglichkeiten für die Schaffung von Tiefgaragenplätzen aufgezeigt werden.*

Die zulässige Grundfläche kann mit Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zum Wert von 0,8 überschritten werden.

Die Hinweise der schalltechnischen Untersuchung sowie die aktuellen Anforderungen der Landesbauordnung (z. B. Barrierefreiheit, Abstellflächen für Müll, Fahrräder und Kinderwagen, Feuerwehraufstellflächen, Spielplatzflächen) sind zu beachten.



Unterirdische Leitungen befinden sich in den öffentlichen Gehweg- und Straßenflächen und tangieren das Plangebiet. Vereinzelt queren oberirdische Freileitungen und unterirdische Wasserleitungen die äußeren Ränder an der östlichen Grundstücksgrenze das Plangebiet. Sie sind zu sichern bzw. zu erhalten oder auf Kosten des Investors zu verlegen.

## 7. **Wohnungsgemenge**

Angelehnt an die im Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Gemeindeverband Mittleres Schussental dargestellten Ausführungen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen sollen sich die Wohnungen auf folgende Segmente und Anteile verteilen:

- 25 % seniorengerechte Wohnungen (50 – 70 m<sup>2</sup>),  
d.h. barrierefreies, zumindest Barrierearmes Wohnen; vor allem im alten Rathaus mit neuem Anbau
- 35 % Familienwohnungen (70 – 100 m<sup>2</sup>)
- 40 % Wohnungen für 1 - 2 Personen  
(40 – 60 m<sup>2</sup>, *aber auch Kleinappartements mit rund 30 m<sup>2</sup>*).

## 8. **Zusammenfassung der Anforderungen und Erwartungen an die Planung**

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.05.2018 haben Gemeinde- und Ortschaftsrat öffentlich eine städtebauliche Zielkonzeption beschlossen. Wichtig waren dabei auch folgende Rahmenbedingungen:

- städtebauliche Zielkonzeption,
- Erhalt des alten Rathauses und Umbau für seniorengerechtes Wohnen:  
soweit möglich, barrierefreies nach LBO, zu mindestens barrierearmes Wohnen (mit Aufzug erreichbar, bodengleiche Duschen, niedrige Schwellen, Türbreiten im Licht 90 cm),
- Ortsverwaltung und Saal in einem Gebäude; darüber geförderte Wohnungen im städtischen Eigentum (Förderung nach dem Programm "Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen"),
- Dorfplatz / Veranstaltungsplatz im von der Bundesstraße abgewandten Bereich,

Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB vorgesehen. Auf sensible bauliche Übergänge zur umgebenden Nachbarbebauung ist daher besonders zu achten.

Der erforderliche Schallschutz nach LBO ist mit der geforderten Planung in geeigneter Art nachzuweisen (z.B. Beschriftung der Bauteile, Grundrisszonierung, Erläuterungen).