Sitzungsvorlage 2020/187

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Regine Guglielmo

Stand: 01.07.2020

Az.

Beteiligung:

Beirat für Städtebau	16.07.2020	öffentlich

Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt
Beratung der städtebaulichen Ziele und der Verfahrensbedingungen für die Aufgabenstellung einer Mehrfachbeauftragung zur Qualifizierung eines städtebaulichen Entwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Beirat für Städtebau einigt sich auf einen Empfehlungskatalog zu den städtebaulichen Zielsetzungen und den Verfahrensbedingungen für die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung. Auf dieser Grundlage soll der Vorhabenträger die Mehrfachbeauftragung zur Qualifizierung eines städtebaulichen Entwurfs durchführen.

Sachverhalt:

Das Seniorenzentrum Weststadt befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ravensburger Weststadt. Es handelt sich hierbei um ein Altenpflegeheim und eine Seniorenwohnanlage auf einer Fläche von ca. 3 ha. Das Seniorenzentrum wurde Anfang der 70er Jahre gegründet. Der Bettentrakt für Pflegebedürftige wurde 2012 saniert und an die Vorgaben der neuen Pflegeheimverordnung angepasst. Der östliche Bereich, bestehend aus Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Bungalows, ist teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Daher plant der Vorhabenträger (VHT) die Mietwohnungen entweder zu renovieren und aufzustocken oder Teilbereiche, insbesondere die eingeschossigen Gebäude im Osten, abzureißen und durch höhere Neubauten zu ersetzen.

Das Vorhaben wurde bereits im Beirat für Städtebau am 22.11.2019 unter "Verschiedenes" kurz mündlich vorgestellt. Die nun folgende Beratung war bereits für den 17.03.2020 vorgesehen, musste aufgrund der damals geltenden Vorgaben verschoben werden. Es wurde als Alternativenprüfung ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung mit drei bis vier Architekturbüros vorgeschlagen.

Mittlerweile hat der Vorhabenträger zusammen mit der Stadtverwaltung Ravensburg einen Entwurf der Aufgabenstellung mit den Rahmenbedingungen des Verfahrens, dem Zeitablauf, den geforderten Leistungen, der Aufwandsentschädigung sowie den städtebaulichen Zielen erarbeitet. Dieser Entwurf (s. Anlage 1 und 2) wird nun dem Beirat für Städtebau zur Diskussion gestellt, um einen abschließenden Empfehlungskatalog für das Verfahren und die Aufgabenstellung zu erhalten.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, welches sich städtebaulich öffnet und an die angrenzende Bebauung anbindet. Des Weiteren ist unbedingt zu erreichen, dass das Quartier nicht mehr ausschließlich als „Seniorenzentrum“ wahrgenommen wird. Vielmehr soll ein lebendiges Wohnquartier entstehen, welches natürlich die bisherigen Zielgruppen anspricht, nämlich Bewohner mit einem Alter über 80 Jahre und Pflegebedürftige. Darüber hinaus müssen auch Wohnungen für die Zielgruppe der „Best Ager“, also Interessenten 60 Jahre plus, vorgesehen werden. Diese möchten noch selbst bestimmt und komfortabel wohnen, legen aber Wert auf eine barrierefreie Ausstattung und im Bedarfsfall auf die Sicherheit von Betreuungsmöglichkeiten.

Wünschenswert ist auch ein gewisser Anteil von Wohnungen für Alleinerziehende und Familien. Die unmittelbare Nähe zum Wald und den Spiel- und Bolzplätzen, die Kita auf dem Gelände, die Schule in der Nähe und die günstige Anbindung an den ÖPNV sprechen deutlich dafür. Das Ziel eines offenen, integrierten Wohnquartiers wird damit weiter unterstützt.
Eine kleinere Teilfläche des Quartiers eignet sich gegebenenfalls für Dienstleistungen oder Bäckerei / Cafe in Form eines Treffpunktes für das gesamte umliegende Areal. Ebenso sollen Flächen in Form von Mitarbeiterwohnungen für das angrenzende Pflegeheim berücksichtigt werden.

Im Fokus steht dabei vor allem barrierefreier Mietwohnraum mit 1 - bis 4 - Zimmer. Es soll kein Heimcharakter entstehen. Die Wohneinheiten und der Freiraum sollen so gestaltet sein, dass ein qualitätsvolles Gesamtkonzept entsteht, das die unterschiedlichen individuellen Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Die fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes soll sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West-Richtung verbessert werden, wobei die Wegeführung seniorengerecht

und barrierefrei ausgestaltet sein muss. Im öffentlichen Freiraum sollen Begegnungsräume und Ruheräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf Aufgabenstellung (Stand 09.03.2020) mit Verfahrensbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen (ohne Anlagen)
Anlage 2: Planteil Städtebauliche Zielsetzung M 1:1.000 DIN-A3
Anlage 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes M 1:1.000 DIN-A3
Anlage 4a: Schrägluftbild – Ansicht von Süden
Anlage 4b: Schrägluftbild – Ansicht von Westen
Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan M: 1.5.000 DIN-A3
Anlage 6: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 226 "Westfriedhof" (30.09.1972)