

**Sitzungsvorlage DS 2009/258**

Amt für Stadtsanierung und  
Projektsteuerung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **11.05.2009**)

Mitwirkung:  
Bauordnungsamt  
Stadtplanungsamt  
Tiefbauamt  
Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen: 623.24

**Gemeinderat**

öffentlich am 18.05.2009

**Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt"**

- Weiterentwicklung der Planung Wohnertiefgarage Mauerstraße
- Bezug: Gemeinderat, öffentlich am 30.06.2008, Technischer Ausschuss vom 24.09.2008, Technischer Ausschuss vom 24.09.2009 zum Flst. 340 Satzungsbe-schluss
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan vom 26.03.2009

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorgeschlagenen Erweiterung der Tiefgarage Mauerstraße im Bereich der Mauerstraße und Flst. 340 und der Einräumung des dafür notwendigen Unterbaurechtes wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat stimmt der Planänderung im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan (bisher geringere Ausdehnung im Straßenbereich und im Bereich Flst. 338 festgelegt) zu, nachdem von dieser Erweiterung der Wohnergänge nur öffentliche und städt. Grundstücke im UG betroffen sind.

## 1. Vorgänge-Sachverhalt

### 1.1 Bisherige Planung Bewohnergarage

Der Gemeinderat hat am 30.06.2008 öffentlich dem städtebaulichen Konzept für den 1. Bauabschnitt im Bereich der Mauerstraße dem Abbruch der Objekte Mauerstraße 19 und 20, der Innenhofentkernung sowie dem Bau von Bewohnerstellplätzen sowie dem Bau von Wohnungen, Räume für den ambulanten Dienst durch die Stiftung Bruderhaus grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Thema Stellplatzversorgung - Bewohnergarage und deren Ausführung nochmals im Technischen Ausschuss zu beraten und die Planung möglichst zu optimieren.

Ein entsprechender Bericht wurde im Technischen Ausschuss am 24.09.2008 gegeben. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzeptes wurde auf den Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage im Innenhof verzichtet und dafür der Teilunterbauung der Mauerstraße und des am 29.09.2008 erworbenen Flst. 338 zugestimmt. Die Abstellräume für die Wohnungen waren im 2. Untergeschoss Mauerstraße 20,19 vorgesehen.

Diese Planung war Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Der Bebauungsplan für den gesamten Baublock wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.03.2009 verabschiedet.

### 1.2 Erwerb Flst. 340 als Voraussetzung für weitere Planungsüberlegungen

Auf der Grundlage des Verhandlungsauftrages vom Technischen Ausschuss vom 19.11.2008 konnte das Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung zwischenzeitlich auch das Stellplatzgrundstück Flst. 340 mit Kaufvertrag vom 26.03.2009 – also nach Verabschiedung des Bebauungsplanes – erwerben. Das Eigentum geht im Mai 2009 nach diesem Vertrag auf die Stadt Ravensburg über. Die Verfügbarkeit dieser Fläche für eine Erweiterung der Bewohnergarage im Untergeschoss besteht somit erst jetzt, so dass auch erst jetzt konkret Planungsüberlegungen zur Erweiterung der Tiefgarage an dieser Stelle angestellt werden können.

## 2. Antrag der Stiftung Bruderhaus Verzicht auf 2. UG Mauerstraße 19 - 20 - Erweiterung der Bewohnergarage in der Mauerstraße - Flst. 340

Bei der Ausführungsplanung für die Ausschreibung des Verbaus dieses Kellergeschosses im 2. UG unter den Grundstücken Mauerstraße 19 und 20 wurde eine überschobene Bohrpfahlwand gefordert (bei anderen Objekten in unmittelbarer Umgebung war diese Forderung nicht erhoben worden). Dadurch hätten sich die Kosten des Verbaus für dieses 2. UG – die immer schon sehr hoch lagen – noch weiter erhöht.

Die Stiftung Bruderhaus hat mit Schreiben vom 24.04.2009 einen Antrag gestellt, dass auf die Kellerräume im 2. UG verzichtet werden kann, indem die Bewohnergarage unter der Mauerstraße und unter das Flst. 340 erweitert wird.

Die Erweiterung in diesem Bereich bringt folgende **Vorteile** mit sich:

- Verzicht auf den Bau der Kellerräume/Abstellräume im 2. UG Mauerstraße 19 und 20 mit den damit bedingten Mehrkosten für die Verbauarbeiten
- Reduziertes Baukostenrisiko auch für die Bewohnergarage
- Die Stellplatzzahl mit 49 Stellplätzen kann gehalten werden
- Kostenreduzierung Gesamtprojekt/Herstellungskosten Stellplätze
- Die Unterbauentschädigung für die Teilunterbauung der Mauerstraße sowie der Flst. 338 sowie 340 wird in die Instandsetzung bzw. Umgestaltung der Stellplatzflächen der Flst. 338 und 340 nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Ende 2010 investiert.

Folgende Fragen sind mit der Planänderung verbunden:

#### **Beteiligung Bodenarchäologie, Denkmalpflege:**

Kritisch gesehen wird die Erweiterung der Garage von Seiten der Denkmalpflege – Abt. Bodenarchäologie. Jede Veränderung im Bereich unter dem bestehenden Geländeniveau wird und muss mit der Bodenarchäologie von der Aufgabenstellung her abgewogen werden.

Die Vorabstimmung der Realisierung einer Bewohnergarage in diesem Stadtbereich mit der Denkmalpflege läuft bereits seit dem Jahr 2007.

Im Jahr 2008 wurde im Bereich der bisherigen Unterbauung Mauerstraße und Flst. 338 ein Sondagegraben hergestellt. Nach diesem Befund wurde der Bereich an der Stadtmauer in den Jahren 1900 ff mit Kies aufgefüllt. Es ist davon auszugehen, dass dies auch im Bereich Flst. 340 genau so der Fall ist. Auf den Grundstücken Flst. 340 und 338 ist keine frühere Bebauung bekannt. Der Straßenbereich der Mauerstraße ist durch den Einbau von Gas-, Wasser- und Kanalleitungen archäologisch gestört. Mit der Bodenarchäologie wurde vereinbart, dass im Vorfeld zum Bau der erweiterten Bewohnergarage evtl. noch ein weiterer Quersondagegraben hergestellt wird. In diesem Zusammenhang könnte dann auch ein Profil dieser Bereiche hergestellt und dokumentiert werden.

Die Details der Anbindung an die Stadtmauer, der Lüftungsgitter, des Notausstieges, der Wasserführung usw. sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

#### **Einbeziehung der Nachbarn in die geänderte Planung**

Von der geänderten Tiefgaragenplanung sind nur die Eigentümer Charlottenstraße 41 und Eisenbahnstraße 26 als Angrenzer betroffen und die Stadt mit dem städt. Straßengrundstück der Mauerstraße und den zwischenzeitlichen in der Sanierung erworbenen Grundstücken Flst. 338 und 340.

Die Eigentümer Charlottenstraße 41 und Eisenbahnstraße 26 haben der Änderung der Tiefgaragenplanung bereits zugestimmt, da diese Tiefgaragenplanung und der Verzicht auf das 2. UG im Bereich Mauerstraße 19- 20 risikoärmer für ihre direkt angrenzenden Gebäude ist.

Anlagen:

Bebauungsplan Tiefgarage bisherige Abgrenzung im Straßenbereich Mauerstraße sowie Flst. 338 und jetziger Bereich der Erweiterung