

Sitzungsvorlage 2022/104

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 23.03.2022

Beteiligung:
Baudezernat

Az.

Beirat für Städtebau

07.04.2022

öffentlich

Städtebauliche Entwicklung "Bausch Areal"

- Information über Verfahrensstand
- Information über weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt die Information über die städtebauliche Entwicklung "Bausch-Areal" zur Kenntnis.
--

Sachverhalt:

Das Stadtplanungsamt befasst sich aktuell damit die Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Wettbewerb insbesondere für das Areal der heutigen Maschnehalle der Firma Bausch in der Kapuzinerstraße (Lageplan siehe Anlage 1). In die Wettbewerbsaufgabe werden im weiteren Verfahren voraussichtlich zusätzliche Teilflächen des Blockes, auf denen sich der Zoll und die TWS befinden, sowie Teile der umliegenden Verkehrsflächen einbezogen.

Aktuell ist das Areal heterogen ausgeformt und gewerbliche Nutzungen dominieren in unterschiedlichsten Formen. In diesem Spannungsverhältnis trifft man zudem auf unterschiedliche Architektursprachen.

Das Ziel der Stadt ist es an diesem Ort ein typisches Stück Stadt Ravensburg zu entwickeln. D.h. es soll ein vielfältiger Quartiersbaustein für die moderne urbane Vorstadt zwischen Altstadt und Bahnhof entstehen, welcher eine für Ravensburg typische Kleinteiligkeit in Nutzung als auch Gestaltung aufweist. Es soll sich in das Quartier langfristig und selbstverständlich einfügen und sich gleichsam der Innenstadt mit Ihren Türmen und Toren unterordnen. Hier ist angedacht ein Urbanes Gebiet im späteren Bebauungsplan festzusetzen mit den entsprechenden hohen Dichtewerten und breiten Anforderungen an die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Gerade aufgrund der baulichen Dichte muss ein großes Augenmerk auf die Gestaltung der Freianlagen gelegt werden. Die Dichte soll so gestaltet werden, dass das menschliche Maß im Fokus steht. In diesem Zusammenhang soll gerade die Erdgeschosszone mit besonderem Augenmerk gestaltet werden. Es muss ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld entstehen, das ausreichend Aufenthaltsräume bietet. Diese sowie das gesamte Entwicklungsprojekt muss unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit künftigen Entwicklungen im Quartier Vorbild sein.

Für die spätere Nutzung sind bereits erste Interessenten vorhanden. Diese werden in das weitere Verfahren bis hin zur Baurechtschaffung zunehmend enger eingebunden.

Da diese Entwicklung für die gesamte Stadt eine besondere Wertigkeit hat, plant die Stadtverwaltung an dieser Stelle ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unterstützt durch ein externes Betreuungsbüro durchzuführen. Die Rolle der Wettbewerbsbetreuung soll darin liegen, der Stadtverwaltung zu helfen eine klare Aufgabenstellung auszuformulieren, die Wettbewerbsformalien rechtssicher abzustimmen und die Vorprüfung zu übernehmen, durch die Preisgerichtssitzung zu begleiten und den gesamten Prozess zu dokumentieren.

Am 17.März 2022 wurde bereits mit den Fachmitgliedern des Beirats für Städtebau im Vorgriff auf diese Sitzung des Beirates über die angemessene Art und den Umfang des Qualifizierungsverfahrens und die Wettbewerbsaufgabe diskutiert und eine erste Einschätzung formuliert.

Da es sich um das Ziel handelt ein lebendiges Quartier zu entwickeln, ist darauf zu achten, dass ein möglichst hoher Wohnanteil zustande kommt. Durch diese Rahmenbedingung, wird es zudem einfacher Investoren für eine spätere Realisierung zu gewinnen. Das Wettbewerbsverfahren soll zweistufig abgehalten werden. Zunächst soll in einem Ideenteil der städtebauliche Rahmen formuliert werden. Innerhalb dieses Rahmens sollen für den Kernbereich des Ideengebiets Realisierungslupen aufgezeigt werden. Diese Lupen unterstützen dabei die Teilnehmer eines späteren Realisierungsteils auszuwählen.

Wie bereits oben genannt kommt dem öffentlichen und privaten Freiraum an dieser Stelle eine wichtige Funktion zu. Aus diesem Grund wird eine zwingende Vorgabe des Wettbewerbs sein, eine Arbeitsgemeinschaft von Stadtplaner und Landschaftsplaner zu bilden. Der Umfang des Wettbewerbs soll zielgerichtet zwischen 15 und 20 Büros umfassen.

Im Anschluss an die Realisierungsphase, wird es notwendig das Bauplanungsrecht zu ändern.

Aktuell ist das Stadtplanungsamt dabei die Grundlagenerhebung weiter voran zu bringen. Ebenfalls wurden erste Büros zur Wettbewerbsbetreuung aufgefordert ein Angebot für diese Arbeit abzugeben.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtspläne des Betrachtungsbereichs