

Sitzungsvorlage 2022/116

Verfasser:
Stadtkämmerei, Moritz Weber

Stand: 22.03.2022

Beteiligung:

Az.

Technischer Ausschuss	06.04.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Wettbewerbsverfahren "Quartier Hinzistobler Straße" in der Ravensburger Oststadt
- Beschluss der Auslobungsunterlagen**

Beschlussvorschlag:

Dem Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren "Quartier Hinzistobler Straße", Teil I, II und III (siehe Anlagen) und den darin enthaltenen städtebaulichen Rahmenbedingungen wird zugestimmt.

1. Bisheriger Vorgang und räumliche Einordnung (*Weitestgehend bekannt aus SV zur Sachpreisrichterbenennung im TA am 09.03.2022*)

Die Fritschle Projektentwicklung GmbH, als Investor aus Uttenweiler, hat die Grundstücke Hinzistobler Straße 10 und 12 (Fl.-Nrn. 2001/13 sowie 2002/6, Gemarkung Ravensburg) mit einer Gesamtfläche von rund 9.100 m² in der Ravensburger Oststadt käuflich erworben. Unter vollständigem Rückbau der bislang vorwiegend gewerblich genutzten Gebäude plant der Vorhabenträger auf dem Areal die Entwicklung eines neuen Quartiersbausteins mit vorwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und einem Lebensmittelmarkt.

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich angrenzend an die Hinzistobler Straße am östlichen Stadtrand in Richtung Hinzistobel. Östlich schließt sich die Berliner Straße, westlich der Karlsbader Weg an. Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Baustile reichen von vorwiegend Einfamilienhäusern im Osten und Süden, überwiegend Reihenhausbauung im Norden und Westen bis zu einzelnen Mehrfamilienhäusern im Südwesten. In Richtung Osten stadtauswärts schließen sich Grünbereiche an das Areal an.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Integrität wurden die angehängten Auslobungsunterlagen für ein Qualifizierungsverfahren zur Definition einer realisierbaren Planung unter Miteinbeziehung des Beirats für Städtebau, des betreuenden Büros REM Assets AG aus Stuttgart, des Vorhabenträgers, der Stadtverwaltung sowie externer Fachplaner vorbereitet.

2. Städtebauliches Zielbild (*Aktueller modifizierter Entwurf für den Auslobungstext, weitestgehend bekannt aus SV zur Sachpreisrichterbenennung im TA am 09.03.2022*)

Das Areal stellt eine städtebaulich gewichtige Entwicklungsfläche in der Ravensburger Oststadt dar. Ziel des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt zur Schließung der Nahversorgungslücke im Osten der Kernstadt und mehreren Mehrfamilienhäusern mit einem heterogenen Wohnraumangebot aus Singlewohnungen, 2-3-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen für Familien für unterschiedliche Nutzungsansprüche auch in Orientierung an den Erfordernissen und Grundsätzen des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“.

Das Plangebiet bildet zusammen mit der östlich angrenzenden städtischen Grünfläche an der Berliner Straße den Siedlungsaufakt. Durch das Projekt kann, in topographisch anspruchsvoller Westhanglage, ein zeitgemäßer, städtebaulich hochwertiger Quartiersbaustein geschaffen werden, der die angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen angemessen aufnimmt und weiterentwickelt. Die Funktion der Hinzistobler Straße und der angrenzenden Bereiche als wichtige, das Flappachtal bzw. den Ravensburger Siedlungskörper mit Kaltluft versorgenden Korridor darf durch die neue Bebauung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Zur Einhaltung der Nicht-Großflächigkeit darf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten, hinzu kommen benötigte Nebenflächen. Der Einzelhandel ist in architektonisch qualitativer Weise in die Wohnbebauung zu integrieren.

Mit dem Ziel einer moderaten städtebaulichen Innenentwicklung soll sich die Neubebauung an der maximal dreigeschossig wirkenden Bestandsbebauung orientieren. Die Dichte soll sich an der für ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ausrichten. Die Parkierung soll vorwiegend unterirdisch erfolgen. Zwischen den Gebäuden ist auf eine anspruchsvolle qualitativ hochwertige

Freiraumgestaltung zu achten, die die angrenzenden Grünstrukturen aufgreift und weiterentwickelt.

3. Aktueller Projektstand und weiteres Vorgehen

Bei einem Abstimmungstermin Mitte März 2022 unter Miteinbeziehung von Herrn Hähniig und Frau Hirzler, Fachplaner und Mitglieder des Beirates für Städtebau, des Vorhabenträgers, seines das Qualifizierungsverfahren betreuenden Büros sowie der Stadtverwaltung konnten die Formalia für das geplante Qualifizierungsverfahren entsprechend der Empfehlung aus dem zurückliegenden Beirat für Städtebau abschließend fixiert werden.

Im Rahmen eines Einladungswettbewerbs als Realisierungswettbewerb mit 8 bis 10 Teilnehmern sollen die komplexen fachlichen Fragestellungen durch die Erarbeitung konkreter Objektentwürfe beantwortet werden. Neben der o. g. Sicherstellung der städtebaulichen Integrität wird hierbei einer angemessenen landschaftsarchitektonischen Lösung für das Quartier eine besondere Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wird für die Teilnahme am Wettbewerb die Gründung einer Arbeitsgemeinschaft des teilnehmenden Architekturbüros mit einem Landschaftsarchitekturbüro vorausgesetzt. Unterstützt wird der Wettbewerb durch ein kompetentes Preisgericht aus vsl. fünf Sachpreisrichtern (Vertreter des Vorhabenträgers bzw. aus Kommunalpolitik) und sechs Fachpreisrichtern (Vertreter aus der Fachverwaltung, Fachplaner aus dem Beirat für Städtebau sowie weitere externe Fachleute).

Das betreuende Büro bereitet aktuell die Vorbesprechung des Preisgerichts zur inhaltlichen Finalisierung der Auslobung vor, bevor die Auslobung auch politisch beraten und mit der Bearbeitung der Aufgabe begonnen werden kann.

In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.04.2022 soll über den politischen Grundsatzbeschluss für das Wettbewerbsverfahren auf Grundlage der Auslobungsunterlagen gem. Empfehlung des Beirates für Städtebau im November 2021 nach Einschätzung der städtebaulichen Aufgabenstellung entschieden werden.

An das Wettbewerbsverfahren soll sich ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens anschließen.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Auslobungsunterlagen Quartier Hinzistobler Straße vom 22.03.2022 mit Anlagen A-N (exkl. Anlage I CAD-Grundlagen (DWG-Dateien))

Anlage 1.1: Verfassererklärung (Anlage A)

Anlage 1.2: Luftbild (Anlage B)

Anlage 1.3: Katasterplan (Anlage C)

Anlage 1.4: Klimagutachten Östliche Vorstadt Ravensburg (Anlage D)

Anlage 1.5: Grundsätze Bündnis für bezahlbaren Wohnraum (Anlage E)

Anlage 1.6: Ergebnisse artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Anlage F)

Anlage 1.7: Verkehrsuntersuchung (Anlage G)

Anlage 1.8: Geologisches Baugrundgutachten (Anlage H)

Anlage 1.9: Stellplatzsatzung Ravensburg (Anlage J)

Anlage 1.10: Anforderungen Einzelhandel (Anlage K)

Anlage 1.11: Lärmschutzgutachten (Anlage L)
Anlage 1.12: Verkehrsanbindung ÖPNV (Anlage M)
Anlage 1.13: Wettbewerbsabgrenzung (Anlage N)