

Sitzungsvorlage 2022/142

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Sebastian Hagedorn

Stand: 13.04.2022

Beteiligung:

Az.

Technischer Ausschuss	16.05.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt
Beschluss Auslobung**

Beschlussvorschlag:

Dem Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren "Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt" und den darin enthaltenen städtebaulichen Rahmenbedingungen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Im Technischen Ausschuss am 06.04.2022 wurde der Projektstand zur Kenntnis genommen und die Sachpreisrichter für die Wettbewerbsjury des städtebaulichen Wettbewerbs "Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt" durch die einzelnen Fraktionen bestimmt.

2. Sachstand

Inzwischen wurde die Auslobung durch das betreuende Büro LARS Consult fertiggestellt und vom Vorhabenträger Dieter Conle Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG sowie der Stadtverwaltung zur weiteren Ausarbeitung durch das Preisgericht freigegeben. Im Rahmen der Ausarbeitung des Auslobungstextes hat eine interne Beteiligung der betroffenen Fachstellen der Stadtverwaltung stattgefunden und die Anmerkungen bzw. Stellungnahmen wurden in die Auslobung eingearbeitet.

Die wesentlichen **formalen Eckpunkte** sind folgende:

Gegenstand des Einladungswettbewerbs ist ein städtebaulicher Entwurf zur Neubebauung des Areals Seniorenzentrum Weststadt. Neben dem bestehenden Seniorenpflegeheim soll altersgerechter Wohnraum für Senioren und Mitarbeiterwohnungen für das Pflegepersonal entstehen. Darüber hinaus soll "freier" Wohnraum unter anderem für Familien in unterschiedlichen Größen und Qualitäten angeboten werden.

Die Planungsaufgabe wird als eingeladenener, städtebaulicher Wettbewerb mit zehn ausgewählten Teilnehmern ausgeschrieben.

Die wesentlichen **Eckpunkte der Aufgabenstellung** sind folgende:

Ziel der Planungsaufgabe ist das Gebiet aus seiner isolierten stadträumlichen Lage zu lösen und in den benachbarten städtebaulichen, freiräumlichen und landschaftsräumlichen Kontext zu integrieren. Die Schnittstellen zu den angrenzenden Nachbarschaften sollen Übergänge, Vernetzungen und langfristige Synergien aufzeigen. Als wesentliche städtebauliche Aufgabenstellungen sind die Adressbildung im Westen zur Albert-Schweitzer-Straße (ggf. durch Bebauung des bestehenden Parkplatzes), der Umgang mit den Potentialen des östlichen Grundstücksbereichs (nach möglichem Abriss des Bestandes) und die Formulierung einer langfristigen Nutzungsprogrammatik zu nennen. Angestrebt werden soll eine gute Verzahnung des Areals mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

Des Weiteren soll erreicht werden, dass das Quartier nicht mehr ausschließlich als „Seniorenzentrum Ü80“ wahrgenommen wird. Vielmehr soll ein lebendiges Wohnquartier geschaffen werden, welches schwerpunktmäßig weiterhin die bisherigen Zielgruppen anspricht, nämlich Bewohner mit einem Alter über 80 Jahre und Pflegebedürftige. Darüber hinaus sollen jedoch auch Wohnungen für die Zielgruppe der so genannten „Best Ager“, also Personen mit einem Alter ab 60 Jahren, vorgesehen werden. Wünschenswert ist zudem ein gewisser Anteil von Wohnungen für Alleinerziehende und Familien um das Ziel eines offenen, integrierten Wohnquartiers zu erreichen. Die unmittelbare Nähe zum Wald und dem Spiel- und Bolzplatz, die Kita auf dem Gelände, die Schule in der Nähe und die günstige Anbindung an den ÖPNV sprechen deutlich dafür.

Der Neuplanung sollte sich an einer offenen, gegliederten **Bauweise** orientieren und keine Riegelwirkung entfalten, um zum einen keinen zu großen Maßstabssprung zu erzeugen und zum anderen den kleinräumigen Luftaustausch zu erhalten. Der in Teilbereichen erhaltenswerte Baumbestand muss in die Gesamtüberlegungen miteinbezogen werden.

Aufgrund der attraktiven Lage am Ortsrand und dem Übergang in den Wald und das Höllbachtal ist der nördlich liegende öffentliche Fußweg stark frequentiert. Eine öffentliche Durchwegung des Quartiers sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung soll zukünftig barrierefrei und komfortabel ermöglicht werden.

Dichtemaßstab sind die Orientierungswerte der BauNVO. Für das geplante allgemeine Wohnraumangebot sollen die Werte für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen werden und für den Bereich des reinen Seniorenwohnens die Werte eines besonderen Wohngebietes. Eine Überschreitung dieser Werte ist insbesondere zur Lösung von Konfliktlagen denkbar und grundsätzlich städtebaulich zu begründen. Dabei soll ein räumlich ausgewogenes Gesamtkonzept zwischen bebauter Fläche und nutzbarem Freiraum entstehen.

Der vorhandene städtebauliche Hochpunkt des sechsgeschossigen Gebäudes im Plangebiet soll erhalten bleiben, weitere Hochpunkte sind daneben nicht erwünscht. Auch hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes sollte die Waldkulisse im Stadtraum weiterhin sichtbar bleiben.

Bei der Neuplanung wird der Schwerpunkt auf seniorengerechten Mietwohnraum mit unterschiedlichen Größen und Qualitäten gelegt, um den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht werden zu können. Auch **Wohnraum** für Pflegekräfte sollte im Gelände generiert werden. Denkbar wäre ein Wohnheim oder kleinteilige Mietwohnungen für das Pflegepersonal. Angedacht ist, Wohnungen für Familien gegebenenfalls Richtung Osten zu verorten, betreutes Wohnen für Senioren mit Wohnungen für alle Personengruppen zu mischen und Mitarbeiterwohnungen gegebenenfalls im Westen des Pflegeheimes im Bereich des Lieferhofes anzusiedeln.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der **Außenanlagen** im Plangebiet gelegt. Erwartet wird eine hohe Qualität der entstehenden Freiräume, die in Anlage und Betrieb nachhaltig gestaltet werden sollen. Der Freiraum soll eine wichtige Rolle einnehmen und neben der Erholungsfunktion für die Bewohner eine zentrale Gemeinschaftsfunktion als Begegnungsraum erfüllen.

Die **Erschließung** des Quartiers erfolgt bisher ausschließlich von der Albert-Schweitzer-Straße mit zwei Zufahrten. In Zukunft soll die Erschließung des östlichen Bereichs auch von der Karmeliterstraße erfolgen."

3. Weiteres Vorgehen

Die Preisrichtervorbesprechung findet am 27. April 2022 statt. Der Auslobungstext soll Mitte Mai durch das Büro LARS Consult an die teilnehmenden Büros versendet werden. Die Abgabe der Entwürfe ist für Mitte Juli (Abgabe der Arbeiten) und Mitte September (Abgabe Modelle) geplant. Das Preisgericht tagt Anfang Oktober. Danach werden die Entwürfe ausgestellt.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt

Anlage/n:

Anlage 1: Auslobung "Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt, Ravensburg" vom 13.04.2022