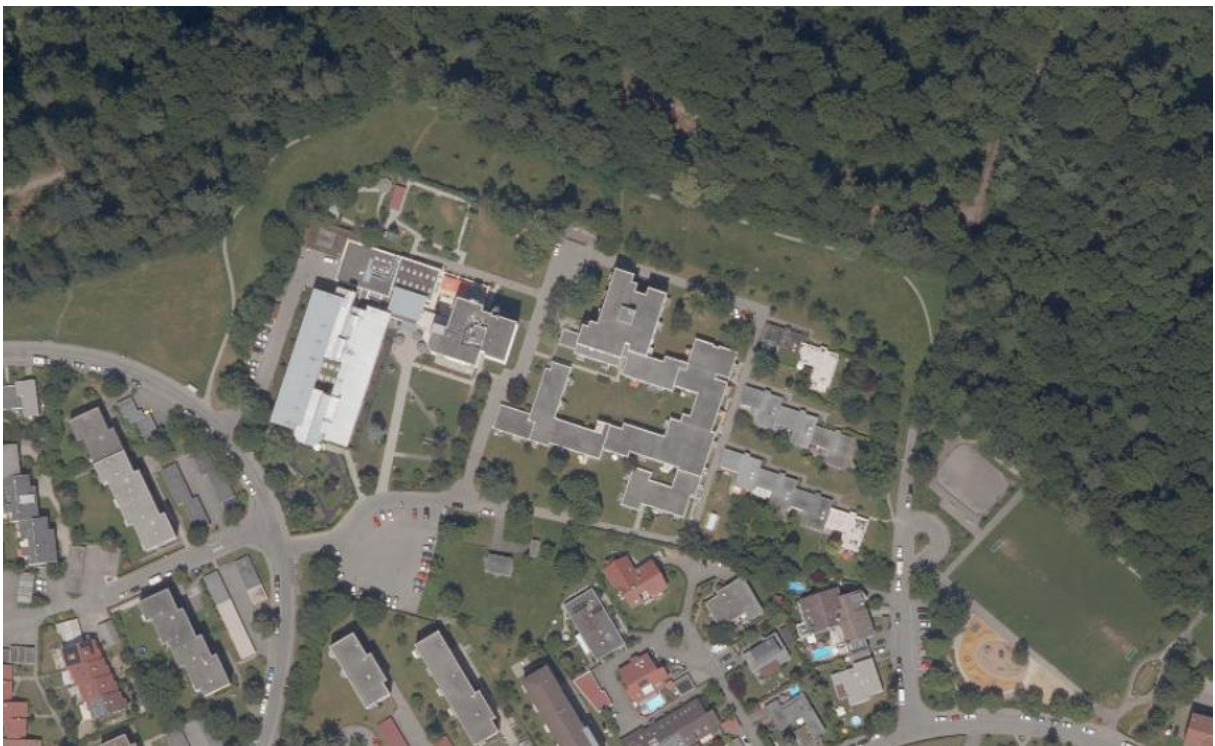


Dieter Conle Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG

## Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt, Ravensburg

Städtebaulicher Einladungswettbewerb mit 10 Teilnehmern

Stand 16.05.2022



## GEGENSTAND

Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt, Ravensburg  
Städtebaulicher Einladungswettbewerb mit 10 Teilnehmern

---

## AUFTRAGGEBER

**Dieter Conle Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG**

Oberstdorfer Straße 20  
87527 Sonthofen

Telefon: 08321 / 6608-313

Telefax: 08321 / 6608-9313

E-Mail: michael.lang@coco-real.de

Web: www.coco-real.de

Vertreten durch: Herr Silvan Conle  
Herr Michael Lang

---

## VERFAHRENSBETREUUNG

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de

The logo for LARS consult features the word "LARS" in a large, blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a triangle inside it. Below "LARS", the word "consult" is written in a smaller, red, lowercase sans-serif font.

## BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Dorothea Holdau - Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Letzte Änderung:

Status/Freigabe: Entwurf

Memmingen, den 16.05.2022



---

Monika Beltinger  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Allgemeine Wettbewerbsbedingungen</b>	<b>5</b>
1	Wettbewerbsbedingungen	5
2	Wettbewerbsgegenstand	5
3	Wettbewerbsart	5
4	Wettbewerbsbeteiligte	5
4.1	Auslober	5
4.2	Wettbewerbsbetreuung	6
4.3	Wettbewerbsteilnehmer	6
4.4	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	7
5	Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)	8
6	Wettbewerbsunterlagen	9
7	Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung:	9
8	Beurteilungskriterien	11
9	Termine	12
9.1	Freigabe der Unterlagen	12
9.2	Rückfragen / Kolloquium	12
9.3	Einlieferungstermin	12
9.4	Preisgericht	13
9.5	Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen	13
10	Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	13
10.1	Weitere Beauftragung	13
10.2	Eigentum und Rücksendung	14
10.3	Urheberrechte, Nutzung, Nachprüfung	14
11	Bekanntmachung des Ergebnisses	14
12	Datenschutz	14
<b>B</b>	<b>Aufgabenbeschreibung</b>	<b>15</b>
1	Anlass, Sinn und Zweck des Verfahrens	15
2	Allgemeine Angaben zum Bestand und Plangebiet	16
2.1	Lage und Umgebung	16
2.2	Nutzung im Bestand	17
2.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen	18

---

<b>2.4</b>	<b>Baugrund</b>	<b>19</b>
<b>2.5</b>	<b>Freiraum und Artenschutz</b>	<b>19</b>
<b>2.6</b>	<b>Immissionen</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>20</b>
<b>3.1</b>	<b>Einbindung in die Umgebung und Baustruktur</b>	<b>20</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>21</b>
<b>3.3</b>	<b>Nutzungskonzept</b>	<b>22</b>
<b>3.4</b>	<b>Freiflächengestaltung</b>	<b>23</b>
<b>C</b>	<b>Anlagen</b>	<b>27</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Abgrenzung Plangebiet "Seniorenzentrum Weststadt"	17
Abbildung 2:	Auszug Flächennutzungsplan (Stand: 21.04.2019)	18
Abbildung 3:	B-Plan_Nr-226 Senioren-Zentrum Weststadt, Stand: 07.03.2019	18
Abbildung 4:	Städtebauliche Rahmenbedingungen (Stand: 03.03.2020)	21
Abbildung 5:	Bushaltestellen	25

---

## A ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

### 1 Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung dieses städtebaulichen Einladungswettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist.

Die Aufgabenstellung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerbsverfahren Beteiligten verbindlich. Der Wettbewerb wird im Benehmen mit der Stadt Ravensburg durchgeführt.

### 2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Einladungswettbewerbs ist ein städtebaulicher Entwurf zur Neubebauung des Areals Seniorenzentrum Weststadt. Neben dem bestehenden Seniorenpflegeheim soll Wohnraum mit Schwerpunkt seniorengerechtem Mietwohnraum in unterschiedlichen Größen und Qualitäten, unter Beachtung der Vorgaben aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, entstehen. Der Mietwohnraum soll neben Senioren auch Familien, Alleinerziehenden und Singles zur Verfügung stehen. Ziel ist eine übergeordnete, städtebauliche, freiräumliche und architektonische Entwicklung des Areals.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

### 3 Wettbewerbsart

Die Planungsaufgabe wird als eingeladenener, städtebaulicher Wettbewerb mit 10 ausgewählten Teilnehmern eines privaten Vorhabenträgers ausgelobt,

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym.

### 4 Wettbewerbsbeteiligte

#### 4.1 Auslober

Auslober ist die Dieter Conle Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG  
Oberstdorfer Str. 20  
87527 Sonthofen

Vertreten durch Herr Silvan Conle, Geschäftsführer  
Herr Michael Lang, Projektleiter

---

Projektleitung            CoCo Real GmbH  
                                  Oberstdorfer Str. 20  
                                  87527 Sonthofen

Vertreten durch        Herrn Michael Lang  
                                  Tel: 08321 / 6608-313  
                                  email: Michael.lang@coco-real.de

## 4.2      **Wettbewerbsbetreuung**

Mit der Verfahrensbetreuung ist beauftragt:

LARS consult  
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Fon                        +49 (0) 8331 4904-57  
Fax                        +49 (0) 8331 4904-20  
Mail                      [monika.beltinger@lars-consult.de](mailto:monika.beltinger@lars-consult.de)  
Web                        [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

Ansprechpartnerin: Frau Dipl. Ing. Regierungsbaumeisterin Monika Beltinger

## 4.3      **Wettbewerbsteilnehmer**

Der Auslober hat in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die folgenden Teilnehmer ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert. Die Hinzuziehung eines/einer Landschaftsarchitekt\*in ist **edringend empfohlen**. Diese sollen jeweils von den geladenen Büros benannt werden:

Angefragt werden:

1. Eble Messerschmidt Partner, Tübingen
2. mh architekten, Maucher + Höß Architekten BDA, Kempten
3. Stadtmüller.Burkhardt.Graf Architekten, Kaufbeuren

Nachrücker:

1. Hirner + Riehl Architekten, München
2. Bächlemeid Architekten Stadtplaner, Konstanz
3. WWa Architekten, München

- 
4. Netzer und Netzer Architekten, Kempten
  5. Schaudt Architekten, Konstanz
  6. ~~Allgayer Architekten, Ravensburg~~
  7. bjw Architekten Broghammer.jana.wohlleber Architekten; Zimmern ob Rottweil

#### 4.4 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Der Auslober hat in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die Jury wie folgt bestimmt und sie vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht wird eine Empfehlung zur weiteren Bearbeitung aussprechen.

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

##### Fachpreisrichter\*innen

1. Herr Bürgermeister Dirk Bastin, Architekt, Baudezernat III, Ravensburg
2. Frau Gabriele D´Inka, Architektin
3. Herr Prof. Mathias Hähnig, Architekt und Stadtplaner
4. Frau Susanne Hirzler, Landschaftsarchitektin
5. Herr Christian Matt, Architekt

##### Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter\*in

1. Herr Christian Herrling

##### Stellvertretende, nicht ständig anwesende Fachpreisrichter\*in

1. XXX

##### Sachpreisrichter\*innen (Klärung in Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.04.2022)

1. Herr Rolf Engler, Stadtrat (CDU)
2. Frau Martina Lehn, Stadträtin (Grüne)
3. Herr Julius Conle
4. Herr Michael Lang

##### Stellvertretende, ständig anwesende Sachpreisrichter\*innen

1. Herr Dr. Ulrich Höflacher, Stadtrat (BfR)

2. Herr Simon Jäck

Stellvertretende, nicht ständig anwesende Sachpreisrichter\*innen

1. Vertreter Gemeinderat\*rätin
2. Herr Silvan Conle

Sachverständige Berater\*innen (ohne Stimmrecht)

1. Vertreter\*in Stadtplanungsamt
2. Frau Steffi Rosentreter, Vertreterin Umweltamt
3. Vertreter\*in Verkehrsplanung

Vorprüfung und Verfahrensbetreuung

1. Monika Beltinger, LARS consult
2. Dorothea Holdau, LARS consult

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige Berater, Beobachter oder Vorprüfer zu benennen.

## 5 Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)

Es werden insgesamt 50.000,00 € zzgl. MwSt. ausgelobt.

### **Bearbeitungshonorar:**

Jeder Teilnehmer erhält für die Einreichung einer den Anforderungen der Aufgabenstellung und dem vereinbarten Leistungsumfang entsprechenden Arbeit, die von der Jury zur Beurteilung zugelassen wurde, ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 3.000,00 € netto, das nach Abschluss des Wettbewerbs ausbezahlt wird. Ist dies nicht der Fall, wird das jeweilige Bearbeitungshonorar zum Preisgeld addiert und dieses vom Preisgericht neu aufgeteilt.

### **Preisgeld:**

Entsprechend des vom Preisgericht zugeteilten Ranges erhalten die Preisträger folgende Preise:

1. Preis: 10.000,00 €
2. Preis: 6.000,00 €
3. Preis: 4.000,00 €

Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer die MwSt. abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.



## 6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Übersichtsplan (Bestand)
- Anlage 2: digitale Flurkarte DFK (M 1:1000) inkl. Sparten und Baumbestand
- Anlage 3: digitales Geländemodell (wird erstellt)
- Anlage 4: digitale Vermessung (wird erstellt)
- Anlage 5: Luftbilder (Stand: )
- Anlage 6: Fotos zum Baugrundstück
- Anlage 7: Flächennutzungsplan (Stand: 21.04.2018)
- Anlage 8: Bebauungsplan Nr. 226 'Westfriedhof' (Stand: 30.09.1972)
- Anlage 9: Grundsätze - Bündnis für bezahlbaren Wohnraum (Stand: 09.01.22)
- Anlage 10: Baumbestandsbewertung (Stand: 19.11.2021)
- Anlage 11: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Stand: 26.04.2019)
- Anlage 12: Bodengutachten (Stand: 08.04.2022)
- Anlage 13: Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg (Stand: 10.05.21),  
(Hinweis auf VwV Stellplätze bei anderer Nutzung)
- Anlage 14: Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg (Stand: 27.09.2021)
- Anlage 15: Sparten Kanal, Wasser, Gas, Strom (nur informativ als .pdf)
- Anlage 16: Feuerwehranfahrtspläne (nur informativ als .pdf)
- Anlage 17: Freiraumentwicklungskonzept (Stadt Ravensburg)
- Anlage 18: Vordruck Kenn- und Planungsdaten (.xlsx und .pdf)
- Anlage 19: Vordruck Verfassererklärung (.pdf)

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Wettbewerbsteilnehmern online zum Download zu Verfügung gestellt. Die Modelleinsatzplatte wird den Teilnehmern beim Rückfragenkolloquium zur Verfügung gestellt oder alternativ per Post zugesendet.

## 7 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung:

Alle Wettbewerbsleistungen (Pläne, Textseiten und verschlossene Verfassererklärung) sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfs-teilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

- **Schwarzplan M 1:2.500** zur Darstellung der Einbindung in die Baustruktur in die Umgebung
- **Lageplan /städtebauliches und freiräumliches Konzept M 1:500**  
Darstellung der Bebauung (Baustruktur, Baukörper, Zahl der Geschosse und Dachformen) inkl.

---

Einbindung und Vernetzung in bestehende Grünräume, Nutzungen, Freiflächengestaltung mit Regenwassermanagement sowie Darstellung der Erschließung für KFZ-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger mit Anknüpfung an das bestehende Netz, Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen.

- **Zwei Schnitte M 1:500** zur Darstellung der Höhen im Plangebietes mit anschließender Bebauung des Umfelds jeweils in Ost-West und Nord-Süd Richtung
- **Quartiersausschnitt M 1:200, Lage nach Entwurf zu wählen**  
Der entwurfstypische Ausschnitt soll einen Bereich von ca. 100 m x 50 m umfassen und sowohl Wohnbauflächen (Darstellung von max. 1.000 m<sup>2</sup> BGF) als auch Freiflächen betreffen.  
Darstellung der Grundrisse der Erdgeschosszonen und des Regelgeschosses mit sowohl gemeinschaftlich genutzten, als auch privat zugeordneten Freiflächen inkl. Materialangaben, Erschließung und Stellplätze
- **Darstellung der vorgeschlagenen Bau- und Wohnungstypologien** (schematische Übersicht der Verteilung der Typologien im Wettbewerbsgebiet)
- **Erläuterungen zum Entwurf** Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen sowie als DIN A 4 Ausdruck. In kurzer, prägnanter Form soll die Planungs idee, die gestalterischen Absichten und andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden. Piktogramme und Skizzen sind im Rahmen der Erläuterungen möglich.
- **Berechnung/Nachweis der Gebäudekennzahlen** auf vorgegebenem Vordruck „Kenn- und Planungsdaten (xlsx- und pdf-Format). Nachweis über die Berechnung der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze.
- **Verfassererklärung** auf dem Vordruck (2-fach) mit Kennzahl in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmenden in der Verfassererklärung ihre Anschrift sowie die Namen der beteiligten Mitarbeiter\*innen und Sachverständigen anzugeben; im Falle der Teilnahme von Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften sind ergänzend die bevollmächtigte Vertretung und der (die) Verfasser\*in zu benennen. Die Verfassererklärung ist von den Teilnehmenden, bei Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften durch deren bevollmächtigte Vertretung zu unterzeichnen.
- **Modell** Modelleinsatzplatte M 1:500

#### Allgemein:

- Es werden **keine Visualisierungen** in Form von Renderings zugelassen, lediglich einfache Skizzen bzw. skizzenhafte perspektivische Darstellungen
- Alle eingereichten Arbeiten (Pläne, Textseiten, Datenträger und verschlossene Verfassererklärung) sind rechts oben durch eine **Kennzahl** aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (in einer Fläche von 3 cm hoch x 6 cm breit) zu kennzeichnen.
- Die Pläne sollen im **DIN A 0 Hochformat** eingereicht werden.
- Zur **Prüfung** der einzelnen Beiträge sind alle Pläne auch als dwg-Dateien mit den für eine Flächenberechnung notwendigen Layern mitzuschicken, damit eine digitale Prüfung der Flächen

erfolgen kann (keine Layout-Dateien). Alle zu prüfenden Flächen müssen mit geschlossenen Polylinien umgrenzt und einfach zuordenbar sein (logische Layerbeschriftung, keine Splines). Die jeweiligen Geschossebenen in der Zeichnung nicht übereinanderlegen, sondern in separaten Zeichnungen oder in einer Zeichnung, dann nebeneinander darstellen. Die dwg-Dateien werden ausschließlich zur Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.

- Die **Präsentationspläne** sind in zweifacher Ausführung mit der bedruckten Seiten nach außen zeigend gerollt einzureichen sowie in digitaler Form (im pdf-Format; Bild-Dateien der Präsentationspläne, farbig, 150dpi im Originalformat)
- Die 2. Fertigung kann auf einfachem Papier als **Prüfpläne** zur Vorprüfung eingereicht werden.
- Leistungen der Teilnehmenden, die über die geforderten hinausgehen werden als sog. **Übererfüllungen** gewertet und auf den Präsentationsplänen abgedeckt.
- Als Arbeitsunterlagen für die Vorbereitung der Sitzung der Vorprüfung und des Bewertungsgremiums sind alle Pläne zusätzlich als farbige **Verkleinerungen** im DIN A3, bzw. Erläuterungen im DIN A 4 Format abzugeben. (in Papier und im .pdf-Format)
- **Verfassererklärung** auf Formblatt in einem undurchsichtigen, neutralen, verschlossenen Umschlag mit Kennziffer. Angabe der Anschrift, der Mitarbeiter und Fachberater, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften sowie den bevollmächtigten Vertreter.
- formloses **Verzeichnis** der eingereichten Unterlagen.
- Sämtliche Teile der Unterlagen sind auf einem **digitalen Datenträger**, wie Stick, CD/ROM bzw. DVD abzugeben.

#### Hinweise zur Plangrafik:

- Der Lageplan ist so aufzutragen, dass Norden oben liegt.
- Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.

## 8 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten angewendet: (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar)

- Städtebauliche sowie freiräumliche Einbindung
- Körnung und Dichte
- Städtebaulich-freiräumliche Qualität
- Verkehrliche Erschließung
- Qualität der Wohnungstypologien
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit

---

## 9 Termine

Versand der Auslobungsunterlagen	17.05.2022
Schriftliche Rückfragen bis	27.05.2022 (ca. 2 Wochen)
Kolloquium (online)	03.06.2022 10.30 Uhr bis ca. 12.00 Uhr
Abgabe der Arbeiten	21.07.2022
Abgabe Modelle	15.09.2022
Preisgericht	KW 41/42
Ausstellungszeitraum	___.10.2022 bis ___.2022

### 9.1 Freigabe der Unterlagen

Die Unterlagen werden den Teilnehmern in der KW 20 digital durch Download zur Verfügung gestellt. Damit erfolgt die Teilnahme gemäß der vorliegenden Auslobung.

### 9.2 Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können schriftlich an den Verfahrensbetreuer per E-Mail an [dorothea.holdau@lars-consult.de](mailto:dorothea.holdau@lars-consult.de) - mit dem Betreff: „Rückfragen zum Wettbewerb Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt“ bis zum **27.05.2022** gerichtet werden.

Seitens des Auftraggebers ist ein **Kolloquium** in Form einer gemeinsamen Videokonferenz (Link wird im Vorfeld versandt) vorgesehen am **03.06.2022** um **10.30 – ca. 12.00 Uhr**, bei dem die Fragen beantwortet und in einem Ergebnisprotokoll als Ergänzung zur Auslobung dokumentiert werden.

### 9.3 Einlieferungstermin

Einlieferungstermin der Planunterlagen (digital und in Papierform) ist der **21.07.2022** bis **17.00 Uhr**.

Der Abgabetermin der Modelle ist der **15.09.2022** bis **17.00 Uhr**.

Abgabeort und Anschrift bei Zusendung durch Post oder Kurier:

LARS consult  
Gesellschaft für Planung  
und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

---

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. Die Arbeiten sind in verschlossenem Zustand, gekennzeichnet mit der **Kennzahl** und dem Vermerk „**Wettbewerb Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt**“ einzureichen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt: Die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, bzw. bei Postzustellung oder Zustellung durch Kurierdienst das Aufgabedatum des Poststempels bzw. des Einlieferungsscheines. Arbeiten, die nach dem Einlieferungstermin eintreffen oder beim Kurierdienst abgegeben wurden, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen.

Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Bewertungsgremium.

## 9.4 Preisgericht

Das Preisgericht tritt in Präsenz zusammen in der KW 41/42 .2022, vorbehaltlich der Corona-Vorgaben in Ravensburg.

## 9.5 Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Weitere bindende Vorgaben, die zum Ausschluss der Arbeit führen könnten, sind in den Teilen A, B und C der Auslobung nicht enthalten.

## 10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

### 10.1 Weitere Beauftragung

Der Auslober wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einem oder mehreren der Preisträger\*innen die weitere Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie die für die Erlangung des Baurechtes notwendigen städtebaulichen Leistungen übertragen. Diese sind:

- Besondere Leistungen: städtebaulicher Entwurf gem. § 17 Abs. 2 Anlagen 9 Nr. 2 HOAI und ergänzend Merkblatt 51 Architektenkammer BW (Stand 12/2020)
- Grundleistungen der Flächenplanung für Bebauungspläne Leistungsphasen 1-3 gem. § 19 HOAI

Darüber hinaus stellt der Auslober die Übertragung von Planungsleistungen der Gebäudeplanung für die weitere Realisierung (Objektplanung Gebäude § 33 ff HOAI) in Aussicht. Durch eine angemessene

---

Art und Umfang der Weiterbeauftragung beabsichtigt der Auslober sicherzustellen, dass die Qualität des Entwurfes umgesetzt wird.

## **10.2 Eigentum und Rücksendung**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Nicht prämierte Arbeiten werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Kosten der Rücksendung trägt der Teilnehmer. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch den Auslober nur, wenn die Teilnehmer eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

## **10.3 Urheberrechte, Nutzung, Nachprüfung**

Die Preisträger räumen dem Auslober unwiderruflich Nutzungs- und Verwertungsrechte an der Planung des städtebaulichen Konzepts einschließlich sämtlicher Unterlagen, Skizzen und Entwürfe frei von Rechten Dritter zur exklusiven und übertragbaren Nutzung und Verwertung für die weiterführende Planung des Bauvorhabens ein.

Der Auslober ist zur Erstveröffentlichung der Arbeit unter Namensangabe der Teilnehmer, bei juristischen Personen auch der Verfasser\*innen und ihrer Mitarbeiter\*innen innerhalb einer angemessenen Frist berechtigt. Es wird, neben einer öffentlichen Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten, auch eine dauerhafte Veröffentlichung auf der städtischen Homepage erfolgen.

## **11 Bekanntmachung des Ergebnisses**

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls des Preisgerichts unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen. Die Ausstellung der eingereichten Arbeiten ist im Anschluss an das Verfahren vorgesehen, Termin und Ort werden noch rechtzeitig bekannt gegeben.

## **12 Datenschutz**

Jede/r Teilnehmer/in, Sachverständige/r, Vorprüfer/in und Auftragnehmerin willigt durch seine/ihre Beteiligung bzw. Mitwirken am Verfahren ein, dass seine/ihre Personen bezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer Datenbank geführt werden. Diese Einwilligung der Teilnehmer wird mit Abgabe der Verfassererklärung bestätigt, in der Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung eingetragen werden. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung).

---

## B AUFGABENBESCHREIBUNG

### 1 Anlass, Sinn und Zweck des Verfahrens

Der Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen für Senioren ist auch in der Stadt Ravensburg steigend. Ziel ist es, auch im Alter in der gewachsenen Nachbarschaft und dem gewohnten sozialen Umfeld leben zu können. Daher ist es wichtig, die Versorgung mit entsprechenden Wohnraumangeboten dezentral in den einzelnen Stadtteilen zu gewährleisten. Mit der Bereitstellung von seniorengerechten, in der Regel gegenüber dem bisherigen Wohnraum kleineren Wohnungen, wird nebenbei auch das Ziel erreicht, mehr Wohnraum für Familien zu schaffen, die dann die frei gewordenen, großen Wohnungen oder Häuser nutzen können.

Am nördlichen Ortsrand der Ravensburger Weststadt gelegen, bildet das Seniorenzentrum die stadträumliche Schnittstelle zum angrenzenden Naherholungsgebiet Höllwald. Das aus den 70er Jahren stammende Zentrum, bestehend aus Altenpflegeheim und Seniorenwohnanlage auf einer Fläche von ca. 3 ha, definiert sich als ein in sich geschlossenes, introvertiertes Gebäude- und Siedlungsemble.

Das Seniorenzentrum wurde Anfang der 70er Jahre gegründet. Der Bettentrakt für Pflegebedürftige wurde 2012 neu saniert und an die Vorgaben der neuen Pflegeheimverordnung angepasst. Der östliche Bereich, bestehend aus Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Bungalows, ist teilweise in schlechten baulichen Zustand und zum Teil nicht barrierefrei. Diese sollen entweder renoviert und aufgestockt oder Teilbereiche, insbesondere die eingeschossigen Gebäude im Osten, abgerissen und durch höhere Neubauten ersetzt werden.

Die bisherige Erschließung erfolgt ausschließlich über die Albert-Schweitzer-Straße im Bereich des Pflegeheims, was die Wirkung einer städtebaulich relativ abgeschlossenen Einheit verstärkt. Bisher wird das Quartier sehr einseitig als Seniorenzentrum wahrgenommen, welches tatsächlich in erster Linie eine Zielgruppe „Ü80“ anspricht.

Ziel der Planungsaufgabe ist es, 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. Wesentliche städtebauliche Aufgabenstellungen werden 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 Nutzungsprogrammatisierung sein. Angestrebt werden soll eine gute Verzahnung des Konzeptes mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

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 „Best Ager“, also Interessenten 60 Jahre plus, vorgesehen werden. Diese möchten noch

---

sehr selbstbestimmt 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 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.

Auch die Schaffung von punktuellen Freiräumen im öffentlichen Raum als Treffpunkte innerhalb der Wohnbebauung sorgen für eine Stärkung der Sozialstruktur und fördern die Begegnung zwischen den Generationen.

Eine kleine Teilfläche des Quartiers eignet sich gegebenenfalls für ergänzende Dienstleistungen oder Bäckerei / Café in Form eines Treffpunktes für das Areal, an ein klassisches Quartierszentrum ist dabei jedoch nicht gedacht. Ebenso sollen Flächen in Form von Mitarbeiterwohnungen für das angrenzende Pflegeheim berücksichtigt werden.

Ein Teil der Wohnflächen für die letztgenannten Zielgruppen soll gemäß dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum als preisgedämpfter Mietwohnraum umgesetzt werden. (siehe Anlage 9)

## **2 Allgemeine Angaben zum Bestand und Plangebiet**

### **2.1 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 3353 mit einer Flächengröße von ca. 29.250 m<sup>2</sup>. Das Flurstück wird von Südwesten von der Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 502,5 mNN auf 492,5 mNN ab. Für die Fläche gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 226 'Westfriedhof', in dem für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für Altenpflege festgesetzt ist.

Das Gebiet ist im Westen mit einem vier- bzw. sechsgeschossigen Bettentrakt für Pflegebedürftige bebaut. Im mittleren Bereich des Grundstücks steht ein bis zu fünfgeschossiger Gebäudekomplex mit betreuten Wohnungen und im Osten eingeschossige Bungalows, die vermietet waren.

Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Wohnquartier aus den 1960-1980er mit weitgehend eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern an, das von der Karmeliterstraße erschlossen wird. Ebenso befindet sich im Süden auf Flurstück Nr. 846 ein umzäunter Wasserhochbehälter, der für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein muss, dessen Vorbereich (siehe Abb. 4, gestreifte Fläche nördlich des WHB) aber im Zuge der Freiraumgestaltung mit überplant werden kann. Westlich entlang der Albert-Schweitzer-Straße ist ein Wohnquartier mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau (4-geschossig) aus den 1970er und 1980er Jahren verortet.



Nördlich des Planungsareals liegt ein Mischwald, der stark frequentiert zur Naherholung genutzt wird. Als Teil eines großzügigen Grünzuges liegt zwischen der Bebauung und dem Waldrand eine offene Wiese mit Obstbäumen, die in östlicher Richtung in einen Spiel- und Freizeitbereich mit Basketball- und Fußballfeld sowie einen großzügigen Spielplatz übergeht. (siehe Abb. 1)

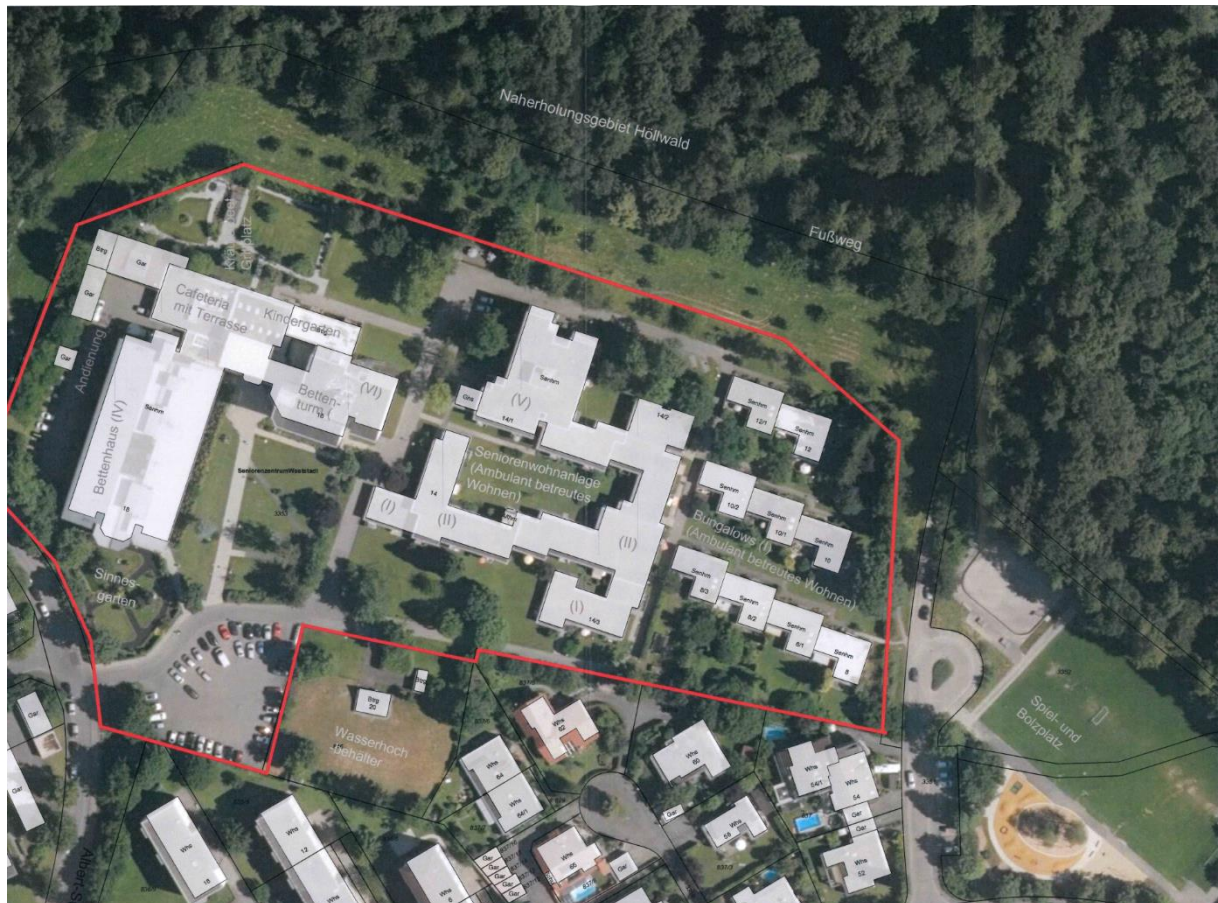


Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet "Seniorenzentrum Weststadt"

## 2.2 Nutzung im Bestand

Die Bestandsbebauung im Plangebiet besteht im westlichen Bereich aus einem 2012 modernisierten viergeschossigen Bettentrakt und einem sechsgeschossigen Gebäude für Pflegebedürftige. Östlich anschließend befinden sich Seniorenwohnungen in einem Gebäudekomplex mit zweigeschossigen und bis zu fünfgeschossigen Einheiten und einem begrünten Innenhof, der derzeit keine Aufenthaltsqualität besitzt. Ganz im Osten stehen eingeschossige sanierungsbedürftige Bungalows, die durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Im Gebiet befinden sich derzeit ein Friseur und eine Kindertagesstätte.

## 2.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenpflege dar. (siehe Abb. 2)

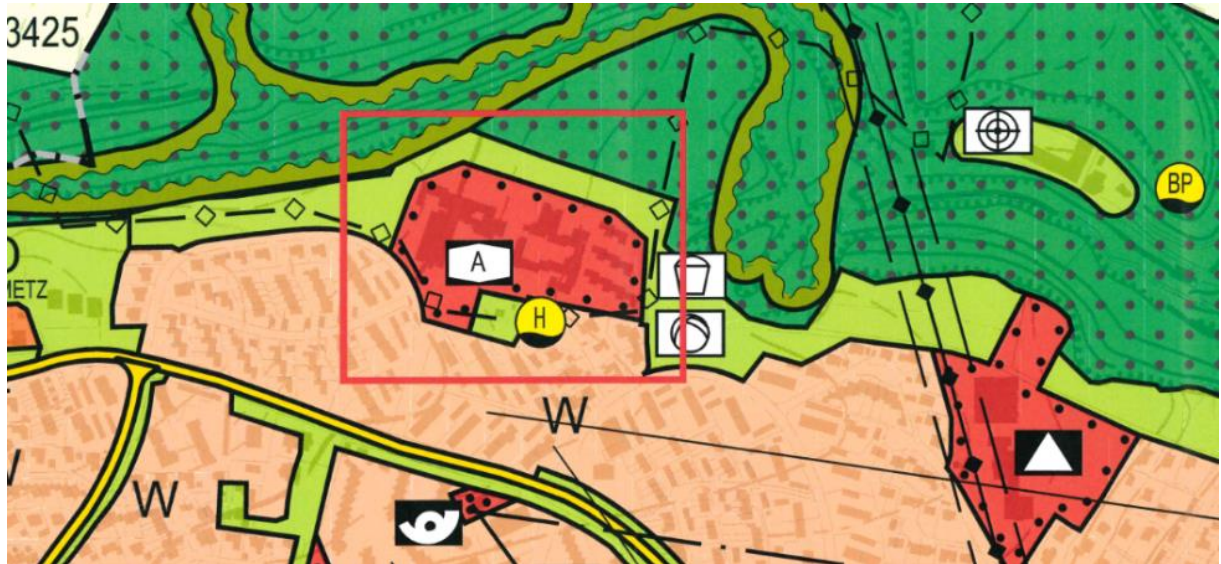


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan (Stand: 21.04.2019)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 226 'Westfriedhof' (Rechtskraft 30.09.1972), der für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche Altersheim /Altenheim /Altenwohnungen festsetzt (siehe Abb. 3). Dieser soll im Teilbereich des Flurstücks Nr. 3353 geändert werden, um eine Nachverdichtung und eine Öffnung der Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dienen.



Abbildung 3: B-Plan\_Nr-226 Senioren-Zentrum Weststadt, Stand: 07.03.2019

---

## 2.4 Baugrund

Auf Grund der schlechten Versickerungsverhältnisse der Umgebung wird die Retentionsfähigkeit des Bodens von Seiten des städtischen Tiefbauamtes als schlecht eingestuft. Eine aktuell durchgeführte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Büro Ebel & Co vom 08.04.2022 (siehe Anlage 12), bestätigt diese Annahme. Der Boden besteht nach Oberboden und Auffüllungen aus Verwitterungs-, bzw. Geschiebelehm. Laut des Gutachtens ist „eine dauerhafte Versickerung größerer Wassermengen in den bindigen Moräneböden nicht gewährleistet. Abflussbahnen im Untergrund sind nicht prognostizierbar und können durch seitliche Abflüsse zur Vernässung von nahegelegenen Kellern führen.“ Es wird daher von der Errichtung von Versickerungsanlagen abgeraten.

Es wird die Retention des Niederschlagwassers mit gedrosselter Ableitung empfohlen. (Für 100 m<sup>2</sup> befestigte Flächen (Ared) sind 3,0 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorzuhalten.)

## 2.5 Freiraum und Artenschutz

Im Norden des Quartiers liegt ein prägender übergeordneter Grünzug, in dem die offene Streuobstwiese den Übergang zwischen Bebauung und Wald bildet. Die parkartige Anlage ist von Wegen durchzogen und weist einen hohen Freizeitwert auf.

An dieser Stelle wird auf das, sich in der Entstehung befindliche, Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Ravensburg hingewiesen (siehe Anlage 17)

Mit der Aufstellung des Freiflächenentwicklungskonzeptes wird auf Grundlage einer intensiven Analyse ein Handlungskonzept erstellt, das die Belange der Freiraumentwicklung bei künftigen räumlich wirksamen Planungen gebündelt darstellt. Für den Bereich rund um das Seniorenzentrum hebt das Konzept den Übergang in den hochwertigen Landschaftsbestandteil des Waldgebietes Höll hervor, das durch seinen Waldbestand, die abwechslungsreiche Topografie des Tobels und den Übergang in die nördlich angrenzende landwirtschaftlich geprägte Landschaft auch ein attraktives Naherholungsgebiet darstellt. Entlang des nördlichen Randes der Weststadt bestehen attraktive Wege. Diese Achse intensiver an den Siedlungsraum anzubinden und seine Erreichbarkeit zu erleichtern und attraktiver zu gestalten, stellt ein zentrales Entwicklungspotenzial auch für die Wettbewerbsaufgabe dar. Auf die Anforderungen der östlich der Seniorenwohnanlage befindlichen Sport- und Spielflächen ist in geeigneter Weise einzugehen.

Die Freiflächen des Quartiers weisen im Wesentlichen befestigte, überwiegend asphaltierte Wege, einen großen Parkplatz, große Rasenflächen und einigen Baumbestand auf. Im Plangebiet verteilt befinden sich mäßig alte, teils heimische (Bergahorn, Hainbuche u.a.), teils nichtheimische (Robinie, Weymouthskiefer u.a.) Einzelbäume, für die eine gutachterliche Baumbestandsbewertung vom 19.11.2021 vorliegt (siehe Anlage 10). Am nord-östlichen Rand des Planungsareals liegt eine größere zusammenhängende Strauchgruppe, eine kleinere an der Spielplatzfläche der Kita. Beide Strauchgruppen liegen jedoch peripher zum vermutlichen Bebauungsschwerpunkt.

Konkrete Bindungen zum Erhalt der bestehenden Grünstrukturen bestehen nicht, die Ergebnisse der Gesamtbewertung sollten jedoch nach Möglichkeit bei der Planung Berücksichtigung finden. Zu



---

beachten ist, dass auch gem. Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg vom 27.09.2021 (siehe Anlage 14) der Erhalt wertvollen Baumbestandes das vorrangige Ziel bleibt und Fällungen möglichst zu vermeiden sind. Sollte in Abwägung mit den baulichen Erfordernissen Baumbestand über einen Stammumfang von mind. 80 cm entfernt werden müssen, wird auf die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen möglichst auf dem Gelände hingewiesen. (siehe Anlage 10)

Weitere Baumstandorte auf städtischem Grund östlich des Planungsgebietes, sind in der Anlage 15, im Plan „Kanalbestand und Baumstandorte“ einzusehen.

Laut der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung vom 03.04.2019 (siehe Anlage 11) weisen die Bestandsbäume auf Grund regelmäßiger Pflege keine Stamm- oder Asthöhlen und kein nennenswertes Totholz auf. Wegen der relativ hohen Störungsintensität und des offenbaren Fehlens von naturschutzrelevanten Strukturen sind im Gebiet vor allem anspruchslose und mäßig anspruchsvolle Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs zu erwarten. Auch ist der größte Teil der Außenanlagen nicht für die Zauneidechse geeignet. Allerdings werden gebäudebewohnende Fledermäuse vermutet. Im weiteren Planungsverlauf sind weitere Begehungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien erforderlich, um Konflikte mit den Zugriffsverboten des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen. Restriktionen des Artenschutzes für den vorliegenden Planungsschritt sind aber nicht gegeben.

## **2.6 Immissionen**

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Basketball- und Fußballfeld sowie ein großzügiger Spielplatz. Da sich im direkten Umfeld auch weitere Wohnnutzung befindet, kann derzeit davon ausgegangen werden, dass bisher keine Konflikte mit den Emissionen des Bolz- und Basketballplatzes vorliegen. Im Sinne einer Vorsorgemaßnahme wird jedoch empfohlen, bei der Planung im Einwirkungsbereich der Freizeitanlagen Schiebeverglasungen auf Balkonen und Terrassen o. ä. vorzusehen. Eine vertiefte Untersuchung der Immissionswerte ist im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Umsetzungsphase vorgesehen.

## **3 Städtebauliche Zielvorstellung**

### **3.1 Einbindung in die Umgebung und Baustruktur**

Die Weststadt zeichnet sich durch eine Vielzahl einzelner Quartiere mit unterschiedlicher Baustruktur und eigenem Charakter aus. Das Seniorenzentrum kann dabei als separater Quartiersbaustein gewertet werden und sich in Bezug auf Maß und Struktur der Bebauung auch in Zukunft von der Umgebung abheben, ohne aber die angrenzende Bebauung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Struktur der Neubebauung soll dabei ein in sich stimmiges Gesamtkonzept für ein lebendiges Quartier sowie eine angemessene architektonische und gestalterische Qualität aufweisen. Eine bewusste Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand und dem Siedlungsgefüge insgesamt ist in jedem Fall erforderlich.

Im Bereich des Grünzuges nördlich des Grundstücks befindet sich lt. Klimaanalysekarte ein Kaltlufttau, dessen Abfluss durch eine entsprechende Gebäudeanordnung gefördert werden sollte.

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

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich entlang der bestehenden Grundstücksgrenze. Die Gebäude der bestehenden Pflegeeinrichtung und die umgebenden Grünflächen sind im Bestand zu erhalten und in Abbildung 4 rot markiert, die neu zu ordnenden Bereiche sind blau markiert.



Abbildung 4: Städtebauliche Rahmenbedingungen (Stand: 09.05.2020)

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.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Überplanung des Gebietes werden keine konkreten Vorgaben zur städtebaulichen Dichte, Geschossigkeit und Körnung formuliert. Dichtemaßstab sind die Orientierungswerte der BauNVO für ein

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** für das allgemeine Wohnraumangebot und für ein **Besonderes Wohngebiet (WB)** für den Bereich des reinen Seniorenwohnens. 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.

Vor allem auf die südliche Bebauung sollte die Neubebauung jedoch eine zurückhaltende städtebauliche Wirkung haben.

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.

### 3.3 Nutzungskonzept

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. Eine Überbauung des Tiefhofes bzw. eine Überbauung der Hausmeistergaragen ist grundsätzlich denkbar, sofern seine Funktionalität erhalten bleibt.

Für Gemeinschaftsaktionen sollten entsprechende Räumlichkeiten vorgesehen werden ebenso wie Zimmer für die Übernachtung von Besuchern und Familien.

Folgendes Wohnungsgemenge soll der Orientierung dienen:

- 30 % 1 - bzw. 1,5 - Zimmer-Wohnungen (30-50 m<sup>2</sup>)
- 30 % 2 - Zimmer-Wohnungen (45 — 65 m<sup>2</sup>)
- 15 % 2,5 Zimmer-Wohnungen (50 -75 m<sup>2</sup>)
- 15 % 3 - Zimmer Wohnungen (65-90 m<sup>2</sup>)
- 10 % 4 - Zimmer-Wohnungen (90 m<sup>2</sup> +) enthalten.

Wichtiges Anliegen ist auch eine möglichst gute Flexibilität für die Zukunft. Begrüßt werden auch Impulse für andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften für Senioren etc.

Zur Unterstützung eines breiten Wohnraumangebots hat der Gemeinderat am 24.10.2016 die Grundzüge für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" beschlossen (siehe Anlage 9), dem das vorliegende Vorhaben entsprechen soll. Insbesondere muss beachtet werden, dass mindestens 20 %

der Wohnflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren, mindestens 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten sind. Um insbesondere der Zielgruppe „Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines“ gerecht zu werden, liegt der Fokus auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>. (Anmerkung: Gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz dürfen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> durch eine, bis 65 m<sup>2</sup> durch zwei Personen belegt werden.)

Zusätzlich werden Flächen für Dienstleister oder kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs o. ä. gewünscht, die aber bei Nichtbesetzung flexibel z.B. als Wohnraum oder Gewerbe nutzbar sein sollen. Ein Quartierszentrum im klassischen Sinne ist nicht vorgesehen.

### 3.4 Freiflächengestaltung

Das neue städtebauliche Konzept für das Areal Seniorenzentrum Weststadt soll vor allem zu einer selbstverständlichen Einbindung des Quartiers in die städtebaulich-freiräumliche Struktur der Weststadt beitragen. Angestrebt werden eine Öffnung und Durchlässigkeit des Quartiers zum prägenden Grünzug, der als Waldkulisse weiterhin spürbar bleiben soll.

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. Zur Erhöhung der Biodiversität sind naturnahe, extensiv Flächen wünschenswert.

Die Verbindung des Quartiers mit den umgebenden Grün-, Spiel- und Erholungsanlagen ist für die Lebensqualität der Bewohner im Gebiet und im Stadtteil entscheidend. Die angrenzenden Freiflächen des Wasserhochbehälters, der westlichen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sowie der nördliche und östliche Übergang zum angrenzenden Waldgebiet sind daher in die übergeordneten stadträumlichen Szenarien mit einzubinden. Dies bezieht sich beispielsweise auf zu schaffende oder sich zu verändernde Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Freiflächen etc., die sich vom Plangebiet in den umgebenden Grünzug hinein erstrecken. (siehe Abb. 4)

Neben den Gebäuden direkt zugeordneten privaten Freiflächen sollen zwischen den Gebäuden öffentliche bzw. halböffentliche lebendige Freiräume mit unterschiedlichen Plätzen und in unterschiedlichen Qualitäten entstehen. Es sind sowohl quartiersbezogene Begegnungsräume als auch Ruheräume vorzusehen. Teile der bestehenden Grünstrukturen sind in das künftige Freiraumkonzept sinnvoll einzubeziehen.

Heute fehlende Wegeverbindungen (von Süd nach Nord in Richtung Höllwald) und ungenügende Durchwegungen (von der Albert-Schweitzer-Straße im Osten zu den Spielflächen in der Karmeliterstraße im Westen) sollten zukünftig ermöglicht, bzw. sinnvoll ausgebaut werden. Hierbei ist auf eine seniorengerechte, barrierefreie Wegführung mit einer klaren Orientierbarkeit und Auffindbarkeit der Hauszugänge zu achten.

Wichtig ist eine klare und eindeutige Adressbildung im Westen zur Albert-Schweitzer-Straße und eine Einbindung der verbleibenden Eingangssituation des Seniorenzentrums, in die nicht eingegriffen werden soll (siehe Abb. 4). Auch der Sinnesgarten im Süden des Pflegeheimes sowie der Kräutergarten

mit Grillplatz, der Außenbereich der Cafeteria und die Freiflächen des Kindergartens im Norden bleiben bestehen und sollen in ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept integriert werden. (siehe Abb.4)

Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Baugrundes (siehe Anlage 12) ist bereits im städtebaulichen Konzept auf ein geeignetes Regenwassermanagement zu achten und entsprechende Retentionsflächen vorzusehen.

Aus stadtklimatischer Sicht soll ein größtmöglicher Teil des Niederschlagwassers dauerhaft, mindestens aber entsprechend den gesetzlichen Anforderungen kurzfristig im Gebiet zurückgehalten werden. Hierfür sollen Ansätze der „Schwammstadt“ in der Freiraumgestaltung, der Gestaltung von Dachflächen sowie der Begrünung angewendet werden. Für eine grundsätzliche Eignung von Dachflächen zum Rückhalt von Niederschlägen sind dort mindestens 12 cm durchwurzelbares Substrat und auf unterbauten Flächen mindestens 60 cm vorzusehen. Es wird zur entstehenden Nutzfläche ein möglichst geringer Versiegelungsgrad gewünscht. Zudem ist der Bauherr für Vorschläge zur Fassadenbegrünung offen. Eine skizzenhafte Darstellung der Lösungsansätze zur Oberflächenwasserversickerung ist dabei ausreichend.

Erwartet wird auch ein Einbeziehen und Weiterentwickeln des vorhandenen Baumbestandes, dessen Wertigkeit in der vorliegenden Baumbestandsbewertung (siehe Anlage 10) aufgezeigt wird. Entfallen auf Grund des städtebaulichen Entwurfes nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, so sollten diese möglichst im Plangebiet durch entsprechende Ersatzpflanzungen ersetzt werden. (siehe Baumschutzsatzung, Anlage 14)

Die Fläche rund um den Wasserhochbehälter soll ebenfalls in das Grünkonzept mit eingebunden werden, die Zufahrt zum Versorgungsgebäude muss dabei jedoch erhalten bleiben.

Die sich in städtischer Hand befindliche Restfläche zwischen der östlichen Grenze des Planungsgebietes und dem anschließenden Nord-Süd verlaufenden Zufahrtsweg zum Wald sollte ebenfalls in die Planung mit einbezogen werden.

Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist bereits im städtebaulichen Konzept auf ein geeignetes Regenwassermanagement zu achten und es sind entsprechende Retentions- bzw. Versickerungsflächen vorzusehen.

### 3.4.1 Erschließung

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, wobei Durchgangsverkehr vermieden werden soll. Die Zufahrtbereiche sind im Plan Städtebauliche Rahmenbedingungen markiert (siehe Abb. 4). Innerhalb des Quartiers haben Fußgänger und Radverkehr Vorrang.

Das Quartier soll auch gut an die bestehenden Haltestellen des ÖPNV angebunden sein, deren Erreichbarkeit daher bei der internen Wegeführung zu berücksichtigen ist. Die in direkter Nähe vorhandene, ÖPNV-Anbindung, Haltestelle „Seniorenzentrum Weststadt“, Linie 1 des Stadtbusverkehrs ist zeitlich sehr eingeschränkt mit geringer Anfahrtsfrequenz.



Neben dieser direkten ÖPNV-Anbindung Haltestelle „Seniorenzentrum Weststadt“ sind zwei weitere Haltestellen fußläufig vom Plangebiet erreichbar. Die Haltestellen "Rümelinstraße" und "Hochbergstraße" befinden sich entlang der Schmalegger Straße und bieten Zugang zur Stadtbuslinie Ravensburg – Weingarten, welche nördlich bis nach Baidnt und westlich bis nach Schmalegg führt.



Abbildung 5: Bushaltestellen (Bushaltestellen entlang der Schmalegger Straße: Westfriedhof, Rümelin-, Hochbergstraße)

Die Andienung des Pflegeheims verbleibt weiterhin im Westen über den Tiefhof. Diese Flächen können aber im Zuge der Planung neu geordnet und optimiert werden. Eventuelle Nutzungskonflikte sind dabei zu vermeiden.

Die Haupttrassen für Kanäle und Leitungen verlaufen in Ost-West-Richtung, von der Albert-Schweitzer-Straße aus, entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Richtung Osten bis zum Wendehammer am Bolzplatz (siehe Spartenpläne, Anlage 15). Diese Sparten sind in der Planung zu berücksichtigen, bzw. möglichst zu erhalten. Technische Anlagen (u.a. bestehende Trafo-Stationen) sind in die Gebäude zu integrieren. Eine Trafostation befindet sich im nord-westlichen Bereich des Wirtschaftshofes innerhalb der Hausmeistergaragen, die andere östlich neben dem Wartungsgebäude des Wasserhochbehälters (siehe Albert-Schweitzer-Strom.pdf, Anlage 15). Müll-, Keller- und sonstige Nebenräume sind in den Gebäuden oder im Untergeschoss unterzubringen.

Die erforderlichen Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen des Seniorenzentrums sind bei der Planung zu berücksichtigen (siehe Anlage 16). Für die Neuplanung müssen die gängigen Vorgaben für Rettungswege beachtet werden.

### 3.4.2 Stellplätze

Der bisherige Bedarf notwendiger Stellplätze von 66 Stellplätzen muss erhalten bzw. in einer Neukonzeption berücksichtigt werden. Der im Südwesten des Plangebietes bestehende oberirdische Parkplatz kann dabei überplant werden, sofern die Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden. Die Zusammenführung von Stellplätzen in einer möglichen unterirdischen Quartiersgarage wäre

---

wünschenswert. Besucher-/ Kundenstellplätze in geringem Umfang sollen oberirdisch situiert werden.

Der zusätzliche Bedarf an PKW- und Fahrradstellplätzen, der durch die geplante Nutzung entsteht, ist zu ermitteln und im Strukturkonzept, mit den für den zu erhaltenden Teil der Bebauung erforderlichen Stellplätzen, überschlägig darzustellen. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Satzung der Zone 2 zugeordnet. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist zu begründen. Zusätzlich sind 20 % der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze (nur Pkw) als oberirdische Kunden- oder Besucherstellplätze herzustellen. Diese sind baulich so vorzusehen, dass sie allgemein angefahren werden können.

Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass die Erdüberdeckung mindestens 60 cm betragen muss, bei Baumpflanzungen deutlich mehr, damit sie als Vegetationsfläche für den Freiraum genutzt werden kann. Die drei Zufahrten dürfen jeweils eine maximale Breite von 6,50 m aufweisen. Bei einer Tiefgarage von mehr als 35 Stellplätzen ist eine zweispurige Zufahrt vorzusehen.

### 3.4.3 Radverkehr

Auch der Radverkehr soll zukünftig gefördert werden. Insofern sind günstig gelegene Fahrradstellplätze und sinnvolle Anbindungen des Quartiers zu berücksichtigen. Die Radvorrangroute „Schmalegg-Weingarten“ als wichtige Radverkehrsverbindung verläuft südlich des Planungsgebietes entlang der Schmalegger Straße. (siehe Abb. 5)

Für den Fahrradstellplatznachweis gilt ebenfalls die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg. Für alle anderen Nutzungen sind wie die Pkw-Stellplätze auch die Fahrradstellplätze nach den Mittelwerten der VwV— Stellplätze nachzuweisen. (siehe Anlage 13)

### 3.4.4 Sonstige, Rahmenbedingungen

Baurechtliche Vorgaben richten sich immer auch nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Da diese vor einiger Zeit in erheblichen Inhalten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Anforderungen an Neubauten überarbeitet wurde, wird auf diese ausdrücklich hingewiesen. Insbesondere bezüglich der Themen „Rettungswege“, „Fahrradstellplätze“, „Barrierefreiheit“ und „Müll“ haben sich die Anforderungen deutlich verschärft und müssen in der Planung berücksichtigt werden.

---

## C ANLAGEN

- Anlage 1:       Übersichtsplan (Bestand)
- Anlage 2:       digitale Flurkarte DFK (M 1:1000) inkl. Sparten und Baumbestand
- Anlage 3:       digitales Geländemodell (wird erstellt)
- Anlage 4:       digitale Vermessung (wird erstellt)
- Anlage 5:       Luftbilder (Stand: )
- Anlage 6:       Fotos zum Baugrundstück
- Anlage 7:       Flächennutzungsplan (Stand: 21.04.2018)
- Anlage 8:       Bebauungsplan Nr. 226 'Westfriedhof' (Stand: 30.09.1972)
- Anlage 9:       Grundsätze - Bündnis für bezahlbaren Wohnraum (Stand: 09.01.22)
- Anlage 10:      Baumbestandsbewertung (Stand: 19.11.2021)
- Anlage 11:      Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Stand: 26.04.2019)
- Anlage 12:      Bodengutachten (Stand: 08.04.2022)
- Anlage 13:      Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg (Stand: 10.05.21),  
                  (Hinweis auf VwV Stellplätze bei anderer Nutzung)
- Anlage 14:      Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg (Stand: 27.09.2021)
- Anlage 15:      Sparten Kanal, Wasser, Gas, Strom (nur informativ als .pdf)
- Anlage 16:      Feuerwehranfahrtspläne (nur informativ als .pdf)
- Anlage 17:      Freiraumentwicklungskonzept (Stadt Ravensburg)
- Anlage 18:      Vordruck Kenn- und Planungsdaten (.xlsx und .pdf)
- Anlage 19:      Vordruck Verfassererklärung (.pdf)