Sitzungsvorlage 2022/314

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Woischwillat

Stand: 04.10.2022

Az. 623.26

Beteiligung:
Bauordnungsamt

Beirat für Städtebau	26.10.2022	öffentlich

Vorstellung geändertes Nutzungskonzept Burgstraße 14 - Räuberhöhle

Kenntnisnahme:

Der Beirat für Städtebau nimmt den aktuellen Sachstand zum Bauantrag über die Sanierung und den Umbau des Gebäudes Burgstraße 14 (Gaststätte "Räuberhöhle") zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Die Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau AG ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 53/2, Burgstraße 14, welches im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ liegt. Die Sanierungssatzung für diesen Bereich trat mit Veröffentlichung vom 05.10.2009 in Kraft.

Die Eigentümerin hat am 06.09.2022 einen Bauantrag über "Sanierungs- und Umbauarbeiten in Gewerbenutzung als Boardingapartments mit hotelähnlichen Serviceleistungen und Gaststätte + Neubau Technikraum UG" eingereicht. Der Bauantrag wird derzeit planungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlich geprüft.

Beim vorhandenen Hauptgebäude Burgstraße 14 handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Der rückwärtige östliche Anbau und der darunterliegende Keller wie auch der Keller außerhalb des Altbaus sind nicht Teil des Kulturdenkmals.

Das Grundstück Burgstraße 14 befindet sich im seit 21.07.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Burgstraße – 1. Änderung". Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde mit der Eigentümerin ein Vertrag vom 03.03.2015 abgeschlossen, bestehend aus einem Kaufvertrag (Abschnitt II), Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag (Abschnitt III) und städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch für die Durchführung der Bebauungsplanänderung (Abschnitt IV).
Nach der damaligen Planung beabsichtigte die Bürgerliche Brauhaus Ravensburg-Lindau AG, das Kulturdenkmal Burgstraße 14 zu sanieren/modernisieren sowie den östlichen Anbau abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen.
Ebenso geplant war der Bau einer eingeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von der Federburgstraße im Rückbereich der Objekte Marienplatz 4/1 und Marienplatz 6 sowie die Einräumung eines grundbuchrechtlich gesicherten Unterbaurechts auf bzw. unter einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. 69/1.
Zuletzt hat der Beirat für Städtebau in seiner Sitzung am 28.11.2017 über das damalige Bau- und Nutzungskonzept beraten.

Nach jahrelangen Untersuchungen (u. a. Baugrunduntersuchungen, statische Untersuchungen zur Tiefgarage) und aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie (u. a. Kostensteigerungen, Lieferengpässe) hat die Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau AG mittlerweile entschieden, ein deutlich reduzierteres Umbauvorhaben zu realisieren.
Im Vergleich zu früheren Planungen werden im aktuell vorliegenden Bauantrag folgende grundsätzliche Änderungen im Bau- und Nutzungskonzept vorgenommen:

1. Hauptgebäude:
   Untergeschoss: Erhalt des Gewölbekellers, Einbau einer neuen Pellet-Heizung
   Erdgeschoss: Sanierung Gaststättenräume einschl. Küche, Toiletten usw., Wegfall der bestehenden Pächterwohnung, Erneuerung des Treppenhauses und Einbau eines neuen Aufzugs vom UG bis ins 1. DG
   1. OG/1. DG: Umbau zu je sieben Business-Apartments, Anbau von zwei Balkonen auf der Südseite pro Stockwerk
   2. DG: bleibt unausgebaut, Unterbringung Technik

2. Östlicher Anbau:
   Der östliche Anbau soll entgegen der ursprünglichen Planung im Bestand erhalten und saniert werden. Im EG des Anbaus entstehen ergänzende Flächen zur Gaststätte "Räuberhöhle" sowie eine "Räuberbar" und eine Gartenwirtschaft.
   Sanierung des bestehenden Treppenhauses vom EG bis ins 2. DG sowie Einbau eines separaten Fluchttreppenhauses im 1./2. DG. Der bestehende Gewölbekeller im UG wird verfüllt.

1. OG: Einbau einer neuen Pächterwohnung mit Balkon
1. DG: Umbau zu zwei Business-Apartments, Anbau eines Balkons
2. DG: Umbau zu zwei Business-Apartments, Anbau eines Balkons, Lagerraum

(Bisherige Planung: Abbruch des bestehenden Anbaus und Neubau als Boarding-House)

3. Verzicht auf den Bau einer eingeschossigen Tiefgarage:
   Nach der bisherigen Planung sollte unter dem Baugrundstück Flst. 53/2 und unter einem Teil des städtischen Flst. 69/1 eine eingeschossige Tiefgarage mit Zufahrt von der Federburgstraße entstehen.
   Aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet der Bauherr derzeit auf die Herstellung dieser Bewohnertiefgarage. Insbesondere bestünde die Gefahr, dass eine Unterbauung mit einer Tiefgarage bis zum Mehlsack evtl. zu einem Hangrutsch führen könnte.
   Da sich der notwendige Stellplatzbedarf durch die Sanierung des Anbaus reduzieren wird, werden die geplanten 9 Stellplätze und 17 Fahrradabstellplätze nun ebenerdig im Innenhof nachgewiesen – auch wenn aus städtebaulicher Sicht die Unterbringung der Stellplätze in einer Bewohnergarage die bessere Lösung gewesen wäre.

   Auf Wunsch des Bauherrn wird aber die Option für eine mögliche künftige Tiefgarage offengehalten und diese im Grundbuch mit einem Unterbaurecht unter einem Teil des städtischen Grundstücks Flst. 69/1 gesichert.
   Auch die im o. g. Kaufvertrag von 2015 enthaltene Veräußerung einer Teilfläche von ca. 75 m² an den Bauherrn wird vollzogen (dort besteht bereits die entsprechende Gartenwirtschaft).

Insgesamt sollen vierzehn Business-Apartments im Hauptgebäude sowie vier Business-Apartments und eine Pächterwohnung im bestehenden östlichen Anbau entstehen. Alle Wohnungen werden gewerblich vermietet.

Der bestehende Modernisierungs-/Instandsetzungsvertrag und der Ordnungsmaßnahmenvertrag sollen an die aktuelle Planung angepasst werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im aktuellen Bauantrag der geplante Eingriff in die bestehende Bausubstanz wesentlich geringer sein wird als in den früheren Umbauplanungen, was im Interesse der Denkmalpflege liegen dürfte. Nach Abschluss der geplanten Sanierung im Bestand bleibt die Gaststätte "Räuberhöhle erhalten. Insgesamt entstehen in den Obergeschossen mehr Wohnungen im Vergleich zu den bisherigen Planungen. Auch werden derzeit keine weiteren archäologischen Grabungsarbeiten im Bereich des Rad- und Gehwegs Federburgstraße/Burgstraße wegen des Verzichts auf den Bau einer Tiefgarage benötigt.

Der Bauherr und der Architekt werden das aktuelle Umbauvorhaben in der Sitzung vorstellen und erläutern.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Bau- und Nutzungskonzept laut Bauantrag vom 06.09.2022