

Sitzungsvorlage DS 2010/381

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 12.10.2010)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 20.10.2010

Gemeinderat

öffentlich am 25.10.2010

Aktenzeichen: 623.24

Sanierungsgebiet "Bahnstadt"

Bahnhofsumfeld und Postquartier

- Erweiterung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB)
- Neuordnung der Grundstücke des Postquartiers
- Nutzungen auf dem Postquartier
- Grundstücksoption für die / Verkauf an die Gutsverwaltung Walz
- Städtebauliche Vorgaben für den Realisierungswettbewerb

Beschlussvorschlag:

1. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) wird abweichend vom Beschluss am 08.03.2010 im Bereich des Postquartiers nur um eine Bushaltespur mit zwei neuen Bushaltestellen erweitert. Weitere neue Bushaltestellen werden an der Metzgerstraße und am Bahnhofplatz – südlich von der Unterführung – geschaffen. **Anlage 1 a und b**
2. Die Georgstraße wird auf ein Lichtprofil von rund 22 m und entsprechend dem Ausbau entlang Georgstraße 15 umgestaltet. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von und zur Georgstraße ist dem Baugrundstück zuzuschlagen. **Anlage 2**
3. Auf dem Postquartier sollen folgende Nutzungen untergebracht werden:
 - die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK Baden-Württemberg mit Kunden- und Gesundheitszentrum (BGF rund 4.200 qm)
 - RAIBA – Verbund (BGF rund 1.500 qm)
 - Kundenberatung und Fahrkartenschalter BODO/RAB (BGF rund 300 qm)
 - Gastronomie / Bistro (BGF rund 400 qm)
4. Das Postquartier wird zur Bebauung mit den unter Ziffer 3 genannten Nutzungen an die Gutsverwaltung Walz, Achberg verkauft.

5. Die Käuferin (Ziffer 4) hat für die Bebauung einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Im Wettbewerb sind auch die angrenzenden städtischen Bereiche aufzunehmen. Die Stadt beteiligt sich dafür anteilig an den Wettbewerbskosten.
- Anlage 3**
6. Für den Wettbewerb werden folgende wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgegeben:
- Gebäudehöhe: vier Vollgeschosse, gegebenenfalls in Teilbereichen ein fünftes Geschoss / Staffelgeschoss (u.a. für Technik)
 - das Eckgebäude Eisenbahnstraße 44 ist zu erhalten, zu sanieren und in die Nutzungsstruktur gemäß Ziffer 3 einzubinden
 - das Gebäude ist zum Zentralen Omnibusbahnhof hin offen / transparent zu gestalten
 - Technische Anlagen auf dem Gebäude sind nur eingehaust zulässig; die Fassade der Einhausung ist in gleicher Qualität wie die anderen Fassaden auszuführen
 - Zufahrt- und Abfahrt auf das Baugrundstück ist nur von der Georgstraße im Bereich der Bestandsgebäude Georgstraße 17 und 19 zulässig
 - Auf dem Baugrundstück sind entsprechend den Ablöserichtlinien mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze – rund 40 Stellplätze – nachzuweisen, für die übrigen Stellplätze sind Ablösungsbeiträge zu zahlen und Nutzungsrechte im Parkhaus Bahnstadt zu erwerben
 - Die Erweiterung des ZOB ist zu überdachen
 - a) mit einer selbständigen Überdachung über dem Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1 a)
 - oder
 - b) durch eine Überbauung ab dem 3. Geschoss bzw. eine Überdachung als Erweiterung der Bebauung auf dem Postquartier.
7. Der Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2009 ist mit den durch die heutigen Entscheidungen fortgeschriebenen städtebaulichen Zielen öffentlich bekannt zu machen; die vorzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung ist durchzuführen.
8. Der Wettbewerbstext ist vor der Auslobung dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen. Der Gestaltungsbeirat ist gemäß dessen Geschäftsordnung in die Vorbereitung einzubeziehen.

Anlagen:

- Anlage 1 a : Erweiterung ZOB
Anlage 1b: Erweiterungsskizze ZOB vom März 2010
Anlage 2: Straßenprofil Georgstraße
Anlage 3: Wettbewerbsgebiet

Sachverhalt:

1. Vorgang

- 1.1** Im Juni 2009 wurde dem Gemeinderat das Projekt der Gutsverwaltung Walz für das Postquartier vorgestellt. Der Investor will das Grundstück kaufen um es mit einem Verwaltungsgebäude für seine Mietinteressenten - insbesondere die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK und die Raiba – zu bebauen. Das Konzept wurde grundsätzlich befürwortet, aber vorerst die Entscheidung darüber zurückgestellt. Zuerst musste der Bedarf für die Erweiterung des Omnibusbahnhofs, die notwendig ist um dessen Leistungsfähigkeit auch für die Zukunft zu sichern, untersucht werden.
- 1.2** Der Gemeinderat hat am 02.11.2010 einstimmig entschieden: Das Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld/Postblock vom 22.09.2009 wird der weiteren Planung zugrundegelegt. Der Gemeinderat unterstützt den Vorschlag der Verwaltung, das alte Postgebäude zu erhalten.
- 1.3** Der Technische Ausschuss fasste am 11.11.2009 öffentlich einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Entwicklungskonzeptes (Ziffer 1.2) mit den folgenden wesentlichen Zielen:
- Sicherung und Funktionsverbesserung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Bereich des Bahnhofgebäudes bzw. zwischen Bahnhofsgebäude und ZOB
 - Festsetzung eines Kerngebietes für den Gebäudeblock des ehemaligen Postamtes
 - Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen im Gebäudeblock
 - Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Aufweitung der Georgstraße und in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 498/2 der Deutschen Bahn AG
 - Neuordnung von Parkierungsflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 - Erweiterung des ZOB in einem Teilbereich des nördlichen "Postblocks" und in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 498/2 (ehemaliges Gleis 8) sowie im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 498/29
 - Sicherung und Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt

Der Beschluss wurde noch nicht öffentlich bekannt gemacht, die vorgezogene Bürger und Behördenbeteiligung steht noch aus.

1.4 Am 08.03.2010 hat der Gemeinderat unter dem Tagesordnungspunkt "Erweiterung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB)" einstimmig entschieden:

1. Auf der Grundlage des Gutachtens des Ing.-Büros Pirker + Pfeiffer soll der Zentrale Omnibusbahnhof erweitert werden.
2. Die beabsichtigte Erweiterung wird dem Gemeindeverband Mittleres Schussental zur Grundsatzentscheidung vorgelegt.
3. Dem Gemeindeverband Mittleres Schussental wird vorgeschlagen, die Stadt Ravensburg mit dem Ausbau des ZOB zu beauftragen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Beauftragung durch den GMS bei der weiteren Planung folgende Fragen zu klären:

- Wird der mögliche Investor des Postareals durch die Haltepunkte 12 und 13 in seiner Planung eingeschränkt?
- Können die Haltepunkte 12 und 13 auch in einer anderen Zuordnung eingerichtet werden?

2. Erweiterung (ZOB) und städtebauliche Kante

Seit dem letzten Gemeinderat wurden alle möglichen Varianten für die Erweiterung des ZOB's, die Lage der Taxisstände usw. nochmals eingehend geprüft und untersucht. Um auch zukünftig einen leistungsfähigen ZOB zu haben ist eine Erweiterung notwendig, die wie folgt vorgeschlagen wird:

- Ausweitung des Fahrbereichs in der Charlottenstraße, damit auch die neuen, langen Busse und Gelenkbusse ohne Probleme aus dem ZOB ausfahren können. Parallel dazu Neubau einer (im Entwurf vom März waren noch 2 Spuren vorgesehen) zusätzlichen Busfahrspur mit zwei neuen Bushaltestellen. Auch mit dieser Lösung müssen 17 Haltestellen geschaffen werden – ohne die Haltestellen für den Schienenersatzverkehr. An der Optimierung wird gemeinsam mit den Busbetreibern gearbeitet.
- Zwei neue Haltestellen am Bahnhofplatz südlich der Unterführung für den Schienenersatzverkehr, Messebus und ähnliche Linien.
- 5 bis 6 neue Bushaltestellen auf der Westseite der Metzgerstraße.
- Die Bushaltestellen vor dem neuen TWS-Gebäude werden beibehalten.

Die städtebauliche Kante des Postquartiers zum erweiterten ZOB kann durch eine gebaute Überdachung der zusätzlichen Haltestellen geschaffen werden. Von einer Fortsetzung des Baumdachs vom bestehenden ZOB wird abgesehen. Diese Überdachung kann ein selbstständiges Bauwerk sein oder aus dem Postquartier entwickelt werden, entweder als angefügtes Dach oder auch als Überbauung ab dem 3. Geschoss (lichte Höhe über der ZOB-Erweiterung rund 7 m) bis zu einer Tiefe von ca. 14 m.

3. Bewerbung der Gutsverwaltung Walz

Die Gutsverwaltung hat ihre Bewerbung um das Postquartier aufrecht erhalten. Die AOK Baden-Württemberg hat bestätigt, dass sie ihre Bezirksdirektion in Zusammenarbeit mit der Gutsverwaltung Walz auf dem Postquartier Ravensburg ansiedeln will. Die Gutsverwaltung Walz wird das Verwaltungsgebäude bauen und langfristig an die AOK bzw. anderen Nutzer vermieten.

Die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK kann am jetzigen Standort in der Raueneggstraße nicht untergebracht werden. Es ist Ziel der Stadtsanierung diese rund 200 Arbeitsplätze in Ravensburg zu halten; das Postquartier ist ein sehr geeigneter Standort. Am bisherigen Standort der AOK kann dann eine dem Gebiet zuträgliche Nutzung entwickelt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Baugrundstück an die Gutsverwaltung Walz zu verkaufen.

4. Nutzungen auf dem Postquartier

In Abstimmung mit der Stadt will die Gutsverwaltung Walz folgende Mieter in der geplanten Neubebauung unterbringen

- die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK Baden-Württemberg mit Kunden- und Gesundheitszentrum (BGF rund 4.200 qm),
- RAIBA – Verbund (BGF rund 1.500 qm)
- Kundenberatung und Fahrkartenschalter BODO/RAB (BGF rund 300 qm)
- Gastronomie / Bistro (BGF rund 400 qm).

Die gesamte notwendige BGF beträgt einschließlich der technischen Flächen rund 6.500 qm. Diese kann auf dem verbleibenden Baugrundstück in 4 bzw. in Teilen 5 Geschossen untergebracht werden, da rund 700 qm (Archiv) auch im Untergeschoss untergebracht werden können. Die Überbauung der ZOB-Erweiterung ab dem 3. Geschoss könnte weitere Planungsmöglichkeiten und flächenmäßige Entlastung bringen.

Rund 1.500 qm der geplanten Nutzungen sollen im Erdgeschoss ausgewiesen werden, womit rund 2/3 des Erdgeschosses bei einem Baugrundstück von annähernd 2.400 qm bebaut wären. Das Erdgeschoss sollte nicht mit weiteren Nutzungen belegt werden, diese würde eine volle Überbauung im Erdgeschoß bedeuten, was städtebaulich nicht anzustreben ist. Einzelhandelsgeschäfte, auch solche die hauptsächlich den Reisebedarf abdecken, wären eine nicht wünschenswerte Konkurrenz für die im Bahnhof zwischenzeitlich angesiedelten Betriebe. Der Kundenstrom und die Bahnhofsituation bieten nicht ausreichend Nachfrage um beide Standorte überleben zu lassen. Leerstand kann nicht im Sinn der Stadtentwicklung sein.

5. Realisierungswettbewerb

Für die Bebauung wird ein Realisierungswettbewerb durch die Gutsverwaltung Walz durchgeführt. In den Wettbewerb werden auch die angrenzenden städtischen Flächen – u.a. Überdachung Erweiterung ZOB, Zugang zum Bahnhof, Gestaltung Transferium usw. - aufgenommen um einen "Gesamtbild" zu erhalten.

ten". Die Stadt wird sich anteilig an den Wettbewerbskosten beteiligen. Das Wettbewerbsgebiet ist in der Anlage 3 dargestellt.

6. Städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Postquartier sind aus dem Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld/Postblock vom 22.09.2009 abgeleitet, das vom Gemeinderat am 02.11.2009 einstimmig beschlossen wurde. Sie werden für den Auslobungstext zum Wettbewerb, der dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden wird, noch weiter ausdifferenziert.

Erhalt Eckgebäude Eisenbahnstraße 44

Für die Auslobung des Wettbewerbs muss eindeutig vorgegeben werden, dass das Eckgebäude Eisenbahnstraße 44 zu halten, zu sanieren und in die Gesamtplanung einzubeziehen ist. Ohne diese Festlegung ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass die meisten Entwürfe im Wettbewerb den leichteren Planungsweg gehen und die Neuordnung des Grundstücks insgesamt mit einer Neubebauung und den Abbruch auch von diesem prägenden Gebäude teil vorschlagen. Bei der Identifikation der Bürger mit diesem Quartier sollte dieses Gebäude nicht einer Neubebauung geopfert werden, zumal eine Integration in das Bauprogramm sehr wohl möglich ist. Außerdem sichert der Erhalt dieses Gebäudes, dass der Stadteingang vom Bahnhof eine einmalige Adresse bleibt.

Weitere Gebäude z.B. Georgstraße 17 und 19 können aus mehreren Gründen nicht gehalten werden:

- die nachhaltige Neuordnung des Quartiers;
- die 1999 beschlossene Straßenraumgestaltung und das langfristige Straßensystem in Karls- und Georgstraße, wonach daraus Stadtstraßen im Allencharakter mit Zweirichtungsverkehr und Begleitgrün zum Schutz der Fußgänger entstehen sollen;
- Änderung der Erschließung Baugrundstück: bisher von der Eisenbahnstraße, neu von der Georgstraße zur
 - zur Aufwertung der Fußgängerachse Eisenbahnstraße vom Marienplatz zum Bahnhof;
 - um den Bau von notwendigen Stellplätzen für die Neuordnung zu ermöglichen

Überdachung ZOB

Hintergrund für die Prüfanträge im Gemeinderat am 08.03.2006 war auch das Zurückspringen der Gebäudeflucht durch die ZOB-Erweiterung.

Die städtebauliche Kante könnte eventuell auch durch eine Überdachung der ZOB-Erweiterung geschaffen werden. Die Erweiterung darf und kann durch eine andere Gestaltung als der bestehende ZOB auch ablesbar sein.

Für die Überdachung gibt es mehrere Alternativen:

- eine selbstständiges, von der Bebauung auf dem Postquartier unabhängiges Dach,
- eine Dach in Fortsetzung des Neubaus auf dem Postquartier,
- eine Überbauung ab dem 3. Geschoss.

Gebäudehöhen

Um die BGF von bis zu 6.500 qm unterzubringen sind auf jeden Fall vier Vollgeschosse notwendig. In Teilbereichen kann auch ein fünftes Vollgeschoss gebaut werden, gegebenenfalls auch als Staffelgeschoss.

Die Denkmalpflege hat einer 4 bis 5-geschossigen Blockrandbebauung im Rahmen von früheren Massenstudien bereits zugestimmt. Sie hat am 02.06.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Die Stadtsilhouette

Ravensburgs Altstadt, am Osthang des weiten Talbeckens der Schussen gelegen, trägt den Titel „Stadt der Tore und Türme“, den sie der Vielzahl und Eigenart der altstädtischen, fembildwirksam die Stadtsilhouette bestimmenden Turmbauten verdankt. Es sind dies die erhaltenen Tore und Türme der Stadtmauer, an erster Stelle der alles überragende - den Veitsberg optisch mit einbeziehende - Mehlsack und der nordöstlich von ihm stehende Schellenberger Turm, dann aber auch die verbliebenen großen Stadttore und die Ecktürme der Unterstadt. Im Stadttinneren gesellen sich der Blaserturm und die Türme der drei Stadtkirchen hinzu. Neben anderen ist insbesondere der Blick auf die Altstadt und ihre bildprägenden Turmbauten vom Westhang des Schussentals eindrucksvoll. Dies trotz der Siedlungsflächen, die mit ausgedehnten Industrie-, Gewerbe- und Wohngebieten den Talboden ausfüllen, weil der Betrachter auf die Altstadt über diese Siedlungsflächen hinweg schaut und vertikale Elemente, die eine störende Konkurrenz zu den Türmen der Altstadt bilden könnten, bislang kaum vorhanden sind. Die Altstadt hat die Qualität einer Gesamtanlage gem. §19 DSchG, alle Türme und Tore sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. §28 DSchG.

2. Der Planbereich

Das Postquartier ist Teil der Stadterweiterungen des 19. und beginnenden 20. Jhs., zu deren Ausbau der Anschluß Ravensburgs an die Eisenbahnlinie Friedrichshafen-Ulm 1847/50 den wesentlichen Anstoß gab. Es grenzt im Norden an die zum Bahnhofsvorplatz erweiterte Eisenbahnstraße,

3. Die Planungskonzepte

Eine *Blockrandbebauung mit bis zu fünf Geschossen* fügt sich in die städtebauliche Konzeption dieses Teils der Stadterweiterung bruchlos ein. Sie entspricht der bisherigen flächigen Entwicklung der Bebauung, die die fernbildwirksame Altstadtsilhouette mit ihren zahlreichen Türmen und Toren respektiert und auf konkurrierende vertikale Elemente weitgehend verzichtet hat. Deshalb ist es aus denkmalpflegerischer Sicht sehr zu begrüßen, daß die Blockrandbebauung seitens der Stadt Ravensburg als vorrangig betrachtet wird.

Es ist zu erwarten, daß eine *Bebauung mit einem Hochhaus* (gleich, ob auf dem Postblock oder auf Bahnareal) je nach Standort das Erscheinungsbild der Altstadt und ihrer negativ beeinflussen (vgl. Fotomontage von Nordwesten, das Hochhaus erscheint seitlich der Altstadt) oder sogar erheblich beeinträchtigen würde - so von Standorten z.B. im Bereich Büchel gesehen, weil das Hochhaus nicht neben, sondern im Vordergrund vor der Altstadt und ihren Turmbauten stehen würde. Dagegen bestünden aus denkmalpflegerischer Sicht erhebliche Bedenken.

Eine *kammartige Bebauung* wurde aufgrund ihres andersartigen städtebaulichen Ansatzes sowohl aus städtischer wie aus denkmalpflegerischer Sicht bereits als eher wenig geeignet beurteilt. Während die o.g. Blockrandbebauung durch die Überbauung des Platzes zwischen Schussen-, Georg- und

Charlottenstraße die Höhe der Baukörper im Rahmen der Umgebungsbebauung halten kann, beschränkt sich diese Konzeption auf den Postblock. Dadurch erhält der langgestreckte Baukörper am Bahnhofplatz eine Höhe, die ihn als Riegel wirken läßt. Dies würde das Erscheinungsbild der Altstadt nachteilig beeinflussen. Auch aus diesem Grund sollte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden.

7. Erweiterungsflächen ZOB an der Metzgerstraße

Voraussetzung für die vorbeschriebenen Maßnahmen ist der Grunderwerb der Flächen an der Metzgerstraße von der Deutschen Bahn. Dort müssen vor Abbruch von Gebäuden auf dem Postquartier Ersatzhaltestellen eingerichtet werden. Die Wirtschaftsförderung ist in Verhandlungen mit der Bahn; dazu erfolgt noch ein gesonderter Bericht im IV Quartal 2010 im zuständigen Gremium.