

Sitzungsvorlage DS 2011/089

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **22.02.2011**)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung

Gemeinderat

öffentlich am 28.02.2011

Aktenzeichen: 623.24

Sanierungsgebiet "Bahnstadt" - Bahnhofsumfeld und Postquartier

- Entscheidung über weiteres Vorgehen
- Fahrplan

Bezug:

Öffentliche Beschlüsse 2009 und 2010 im Technischen Ausschuss und
Gemeinderat
Absage des Investors Gutsverwaltung Walz

Beschlussvorschlag:

1. Für die Bebauung des Postquartiers ist eine Investorensuche nach beiliegenden Terminplan – Anlage 1 -durchzuführen.
2. Grundlage für die Investorensuche sind die Entwicklungsstrategie Bahnstadt und deren weiteren Fortschreibungen durch den Gemeinderat (25.10.2010 – siehe Anlage 2) und die Planungsziele aus dem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vom 11.11.2009.
3. Die Entscheidung der AOK für ihre Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben die notwendigen Büroflächen in einem Neubau auf dem Postquartier anmieten zu wollen, wird begrüßt.
4. Die Anregungen der Architektenkammer, Gruppe Ravensburg, des Gestaltungsbeirats, des Bürgerforums werden entsprechend dem Vortrag in den Ziffern 3 und 4 der Vorlage abgewogen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Entwicklung des Postquartiers und Bahnhofumfelds wurde öffentlich beraten:

GR 05.10.2009	Fortschreibung Entwicklungsstrategie Bahnstadt vom 1999 für das Umfeld Bahnhof / Postquartier
TA 11.11.2009	Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan auf der Grundlage der vorgenannten Entwicklungsstrategie
GR 08.03.2010	Zustimmung zur geplanten Erweiterung des ZOB
GR 25.10.2010	Bestätigung der Beschlüsse von 2009 und 2010; Forderung eines Realisierungswettbewerbs für die Bebauung des Postquartiers und Festlegung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb des Investors Auftrag zur vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung mit den in dieser Beratung fortgeschriebenen Zielen.
Gestaltungsbeirat 25.11.2010	Behandlung Wettbewerbsauslobung
02.12.2010	vorgezogene Bürgerbeteiligung, Informationsveranstaltung

Der mit dem Investor abgestimmte Auslobungstext für den Architektenwettbewerb lag mit der Beschluss-Vorlage "Zustimmung zum Auslobungstext" zum Versand an den technischen Ausschuss am 26.01.11 und Gemeinderat 31.01.11 bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats, als am 19.01.11 die Absage des Investors kam.

2. Investorensuche / Partner

Für die Neubebauung des Postquartiers sind neue Partner zu finden. Es gibt sowohl auf Nutzer-/Mieterseite als auch von Investoren Interesse am Postquartier. Der neue Investor soll in einem transparenten Verfahren gefunden werden; für die Bebauung des Postquartiers soll dann von diesem Investor ein offener Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

2.1 Weiterhin ein Partner – die AOK, Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben

Die AOK, Bezirksdirektion Oberschwaben mit ihren rund 170 Arbeitsplätzen wurde vom Gemeinderat am 25.10.2011 als möglicher Hauptnutzer mit dem

Investor Gutsverwaltung Walz bestätigt. Das Grundstück wurde ihr von der Stadtsanierung bereits im Juli 2007 als Standort für die neue Bezirksdirektion angeboten.

Die AOK hält an Ravensburg und am Standort Postquartier fest mit drei wesentlichen Bedingungen:

- es muss ein verlässlicher Investor gefunden werden, der ihr ein langjähriger Vermieter wird,
- es muss ein gutes Angebot bezüglich Qualität der Mieträume und dem Mietpreis vorliegen
- der Bezug des Postquartiers sollte Ende 2013 erfolgen können.

Der Bezug 2013 ist möglich, wie der beiliegende Termin-/ Fahrplan für die Investorensuche und den daran anschließenden Realisierungswettbewerb zeigt.

Die AOK braucht für ihre neue Bezirksdirektion mit Gesundheitszentrum rund 4.000 m² BGF (etwa 2/3 der BGF). Eine Nutzung, die das Quartier auch abends beleben wird – im Gesundheitszentrum finden auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten laufend Kurse, Veranstaltungen statt.

2.2 Investorensuche

Für den Verkauf des Grundstücks ist keine Ausschreibung vorgeschrieben; die Stadt kann freihändig vergeben. Es liegen schon mehrere Anfragen von Investoren, Projektentwicklern vor. Die Investorensuche sollte sich jetzt aber nicht auf "zufällige" Anfragen beschränken, sondern der neue Investor ist in einem offenen Verfahren mit für alle gleichen Regeln zu suchen.

Um bei der Investorensuche den für die Stadt und AOK richtigen Partner zu finden, schlagen wir ein Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung vor.

Bei der Auslobung sind für alle verbindliche Rahmenbedingungen vorzugeben, wie z. B.:

- Kaufvertrag für das Grundstück mit festem Kaufpreis, in dem auch die Modalitäten für den Gebäudeabbruch und die Sanierung des zu erhaltenden Eckgebäudes Eisenbahnstraße 44 geregelt sind;
- Durchführung des Architektenwettbewerbs auf der Grundlage der Auslobung;
- Raumprogramm, Funktionsbeschreibungen für die mögliche Mietnutzung AOK mit dem geplanten Mietpreiskorridor
- Terminplan.

Diese Unterlagen werden dem Gemeinderat am 04.04.2011 zur abschließenden Zustimmung vorgelegt.

3. Vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Bahnhofsumfeld/Postblock"

- 3.1** Von den beteiligten Behörden werden die Planungsziele grundsätzlich mitgetragen. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise können im weiteren Verfahren eingearbeitet werden. Der Wiederaufbau des Escherstegs wird neben der Denkmalbehörde auch von der IHK und Bodo als Notwendigkeit angesehen, sowohl aus kulturhistorischer als auch verkehrlicher Sicht.
- 3.2** Bei der Informationsveranstaltung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung blieb die Beteiligung mit rund 20 Bürgern hinter den Erwartungen zurück.
Hinterfragt wurde unter anderem die Notwendigkeit einer Erweiterung des ZOB, da sie stark in den Postblock eingreife.
Die Notwendigkeit der ZOB Erweiterung für eine langfristige Entwicklung des ÖPNV ist eingehend untersucht und insb. durch Verkehrsgutachten geprüft und nochmalig nachgewiesen. Eine Kapazitätserweiterung ist ohne Eingriff in das Postquartier nicht möglich
Befürchtet wird mit der Neubebauung des Postquartiers und durch den Neubau des Schwäbischen Verlags ein erhöhter Stellplatzbedarf, der durch die Vorhaben selber nicht abgedeckt werde.
Insgesamt gibt es aber keine Anregungen, die gegen die vom Gemeinderat beschlossene Bebauung des Postquartiers und Erweiterung des ZOB sprechen – im Einzelnen siehe Anlage 4.
- 3.3** Aus vorgezogenen Gesprächen mit Vertretern des Altstadtforums ist deren Standpunkt bekannt, dass auch die Gebäude Georgstraße 17 und 19 erhalten bleiben sollten. Dies würde aber die Aufgabe des Konzeptes einer durchgehenden Stadtstraße mit beidseitigen begleitenden Baumalleen zur Abschirmung der Fußgänger und Radfahrer bedeuten – die Georgstraße hat dort derzeit nur ein Luftraumprofil von rund 14,5 m.
Außerdem würde der Erhalt der Gebäude zu einer Aufgabe des angestrebten Nutzungskonzeptes führen. Der Erhalt und die grundlegende Sanierung dieser Gebäude würden gegenüber der vorgesehenen Neubebauung zu Mehrkosten führen, die zu Lasten der Stadt gingen.
- 3.4** Schriftlich brachte nur die Architektenkammer, Kammergruppe Ravensburg, Anregungen zu den Zielen im Aufstellungsbeschluss vor (siehe Anlage 2). Sie stellt
- das Strategiekonzept Bahnstadt mit seinen Stadtstraßen, begleitet durch beidseitige Alleen zur Trennung der Geh- und Radwege von der Fahrbahn (Straßenbreiten),
 - den Bedarf für die Erweiterung des ZOB und den Standort des ZOB,
 - die Verkehrsführungen,
 - die vorgesehenen Nutzungen
- grundsätzlich in Frage und erwartet, dass die Stadt vor einem Realisierungswettbewerb für das Postquartier einen interdisziplinären Ideenwettbewerb mit

Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern für einen größeren Teilbereich der Bahnstadt vorschaltet, um diese Themen erneut zu bearbeiten und zu diskutieren.

Diese Erwartung erkennt aber, dass das Strategiekonzept für die Bahnstadt auf der Grundlage von umfangreichen Untersuchungen zum Verkehr, den künftigen Entwicklungen im Verkehrsaufkommen und der großräumigen Verkehrsbeziehungen in der Stadt im Jahr 1999, fortgeschrieben 2009 für die langfristige Entwicklung der Bahnstadt vom Gemeinderat als Rahmenplan beschlossen und mehrfach bestätigt wurde.

Zitat aus Entwicklungsstrategie Bahnstadt von 1999:

"Entsprechend der Komplexität der Aufgabenstellung soll bei der Umstrukturierung der Bahnstadt ein Planungsansatz angewendet werden, der über die Palette klassischer Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen hinausgeht. Da räumliche und wirtschaftliche Entwicklungen immer weniger vorhersagbar sind, wurden flexible prozessorientierte Entwicklungskonzeptionen verfolgt, die auch über längere Planungszeiträume hinweg sich ändernde Rahmenbedingungen aufnehmen und gestalten können. Der Planungsprozess in der Bahnstadt wurde daher von Anfang an als diskursives, offenes Verfahren konzipiert, in das die beteiligten Akteure, Investoren, Firmen und Bürger intensiv einbezogen wurden."

Unter Würdigung dieses Ziels respektiert der Rahmenplan zwar weitgehend die historische Straßenlinien und Blockbildungen. Gleichzeitig, gibt er die Möglichkeit auf sich verändernde Bedürfnisse und Rahmenbedingungen (wie die notwendige Erweiterung des ZOB's) zu reagieren. Der Standort des ZOB zwischen Bahnstadt und Innenstadt ist stimmig, da der ÖPNV damit direkt und ohne Umwege an die Verkehrswege nach Süden, Westen und Norden angebunden ist. Dies dient der Beschleunigung des ÖPNV. Eine Verbesserung der Fußwegebeziehung zwischen Bahnunterführung und ZOB wird durch das Transferium angestrebt. Im Rahmen der künftigen Freiraumgestaltung soll der ZOB auch für den Ortsunkundigen leichter erkennbar / auffindbar gemacht werden.

3.5 Offene Briefe der Architektenkammer Ravensburg und des Bürgerforums Altstadt Ravensburg – Anlagen 6 und 7

Beide fordern einen über das Postquartier hinausgehenden städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Bahnstadt (zwischen Bahnhof und Georgstraße von der Möttelinstraße bis zum Parkhaus Bahnstadt P7) mit Architekten, Verkehrsplaner usw., "warnen davor in Panik ein schnelles Konzept auf den Tisch bringen zu wollen" (siehe Anlage 6). Das Postareal brauche jetzt Zeit, weil die Erweiterung des ZOB am falschen Platz vorgesehen sei und die Sanierung der Gebäude Georgstraße 17 und 19 sowie Charlottenstraße 53 könnten mit geringen Mitteln saniert werden und damit eine weitblickende, nachhaltige Entwicklung im Ravensburger Postareal ermöglicht würde.

Diese offenen Briefe bestätigen die unterschiedlichen Interessen und Ziele für die Entwicklung des Postquartiers. Dies ist seit Jahren bekannt. Gemeinderat

und die Verwaltung haben sich deshalb intensiv mit allen diesen Fragen – Straßenbreite, Trennung der einzelnen Verkehre, Bebauung des Postquartiers, Erhalt von Gebäuden, Erweiterung des ZOB usw. in einem jahrelangen Abwägungsprozess auseinandergesetzt. Ergebnis ist die fortgeschriebene Entwicklungsstrategie Bahnstadt, die Basis für das weitere Verfahren ist.

Ein Eingehen auf den geforderten städtebaulichen Ideenwettbewerb würde bedeuten:

- einen Zeitaufwand von rund 1 Jahr und Kosten von rund 100.000 €,
- das Suchen nach neuen Nutzungen / neuen Nutzer
- die AOK, die mit ihren Nutzungen auch in den Abendstunden das Quartier beleben wird, ist als Mieter weg. Die rund 170 Arbeitsplätze werden aus Ravensburg abwandern,
- die Umsetzung innerhalb des Bewilligungszeitraums der Sanierungsmaßnahme Bahnstadt ist gefährdet.

Zu einzelnen Punkten der offenen Briefe:

Wir warnen davor, in Panik ein schnelles Konzept auf den Tisch bringen zu wollen. Es gibt wichtige Aspekte, die bisher zu wenig einbezogen wurden: z. B. die Tatsache, dass das „Fernknotenamt“ eine so gute Substanz aufweist, dass es mit geringen Mitteln saniert und nutzbar gemacht werden könnte. Gleichfalls die beiden Backsteinhäuser an der Georgstraße (das Bürgerforum hat vor längerer Zeit die Gebäude für die Nutzung durch VHS und Musikschule vorgeschlagen)

Zitat Bürgerforum

Die Investorensuche erfolgt auf der Grundlage der über mehrere Jahre hinweg fortgeschriebenen Entwicklungsstrategie Bahnstadt und den bisher geplanten Nutzungen und Planungszielen. Mit dem Rückzug eines Investors sind nicht die Pläne am Postareal gescheitert.

Mit geringen Mitteln können die genannten Gebäude nicht saniert werden. Um sie einer nachhaltigen Nutzung zuführen zu können müssten Neubaukosten angesetzt werden.

Umdenken erscheint in der Planung Zentraler Omnibus Bahnhof (ZOB) dringend: Wird das Postareal im Norden durch Erweiterung des ZOB stark beschnitten (obwohl es in unmittelbarer Nachbarschaft tote Geleise gibt) und nimmt man die Bebauung an der Georgstraße heraus, bleibt von dem Filetstück Postareal nicht mehr viel.

Zitat Bürgerforum

Die angesprochene Fläche der toten Gleise an der Metzgerstraße wurde in die Planung der Erweiterung des ZOB einbezogen. Weitere aufgelassene Gleisflächen sind nicht geeignet da die Wege für Umsteiger noch länger würden. Entlang der Metzgerstraße entstehen neue Bushaltestellen. Bereits für die Ertüchtigung des bestehenden ZOB (größere Radian für neue Busgeneration, Wartebereich) muss das Gebäude Charlottenstraße 53 beseitigt werden; vom Postquartier wird dafür ein Streifen von 8 m Breite benötigt; die ZOB-

Erweiterung ist ebenfalls 8 m breit. Das Baugrundstück Postquartier reicht aus unter Erhalt von Eisenbahnstraße 44 eine BGF 6.000 bis 6.500 m² unterzubringen.

Angesichts der Notwendigkeit, ein wohlüberlegtes Konzept vorzulegen, welches die infrastrukturellen und städtebaulichen Probleme tatsächlich lösen kann, erachten die Vertreter der Architektenkammer jedoch einen reinen Investorenwettbewerb als ungeeignet. So wird mit dem Ergebnis eines solchen Wettbewerbs der Öffentlichkeit eine "fertige" Lösung präsentiert, welche danach –...- wieder in endlosen Gesprächen diskutiert werden muss und möglicherweise wieder zum Scheitern verurteilt ist. Nur durch einen Wettbewerb mit den größeren Freiheitsgraden, welcher beispielsweise die unzulängliche Situierung des Busbahnhofs nicht per se als unantastbar fixiert, kann ein unangreifbares Konzept gefunden werden, welches in der Öffentlichkeit eine breite Basis finden mag.

Zitate Architektenkammer

Es gibt ein wohlüberlegtes und fundiertes Entwicklungskonzept für die Bahnstadt, die Erweiterung des ZOB und die Entwicklung des Postquartiers. Für das Postquartier sind ein Baufenster und die städtebaulichen Rahmendaten festgelegt. Für die Bebauung des Postquartiers wird der Investor einen Realisierungswettbewerb ausloben, um die Qualität in der Umsetzung zu sichern. Eine Verlegung des ZOB ist langfristig nicht umsetzbar, daher sind Planungen über eine andere Situierung des ZOB wenig hilfreich.

4. Auslobungstext Architektenwettbewerb

In den bereits für den TA 26.01.11 bzw. GR 31.01.11 ausgearbeiteten Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb (Anlage 2) sind die städtebaulichen Ziele, die der Gemeinderat 2009 und 2010 für diesen Bereich beschlossen hat, übernommen worden.

4.1 Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat hat am 25.11.2010 die städtebaulichen Vorgaben für den Wettbewerb diskutiert und u.a. folgende Punkte zur Überprüfung angeregt (Anlage 5):

- Die 2 zusätzlichen Busspuren haben nicht nur städtebaulich, sondern auch wirtschaftlich problematische Auswirkungen auf die Gesamtanlage. Der GBR hat den Eindruck gewonnen, dass diese Vorgabe durch eine zeitlich kurze Spitzenfrequenz definiert ist; während der übrigen Zeit ist die Verkehrsbelastung relativ gering. Der GBR empfiehlt deshalb zu überprüfen, ob auf die Vergrößerung des Omnibusbahnhofs z.B. mittels eines anderen Regimes der Busfahrpläne allenfalls verzichtet werden könnte.

Es gibt nur eine zusätzliche Busspur mit zwei Haltestellen, die in das Postquartier eingreift. Die Notwendigkeit dieser Erweiterung des ZOB zur langfristigen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des ÖPNV ist bereits nachgewiesen. Darüberhinaus benötigt auch der

bestehende ZOB aufgrund des Einsatzes von längeren Fahrzeugen mittlerweile auch einen größeren Ausfahrtsradius.

- Die enge Vorgabe, die Zufahrt auf das Baugrundstück nur von der Georgstraße im Bereich der Bestandsgebäude Georgstraße 17 und 19 festzulegen, ist dem Wettbewerbsverfahren, das die gesamte Situation des Bahnhofgebiets betrifft, nicht angemessen. Eine seitliche Zufahrt für die nichtöffentliche Tiefgarage im Nordostbereich des künftigen Baublocks vom Busbahnhof-Platz aus scheint verkehrstechnisch durchaus vertretbar und könnte für die Erschließung auch praktische Vorteile bieten (z.B. Lage der Einfahrt am tiefsten Punkt). Der GBR empfiehlt, auch eine seitliche Erschließung zuzulassen.

Eine Zufahrt über die Erweiterung des ZOB ist verkehrstechnisch nicht vertretbar – hierdurch würden wieder äußerst problematische Mischverkehre geschaffen werden, die erst vor einigen Jahren, durch Wegfall der Postschließfächer im Norden des Postquartiers, positiv gelöst werden konnten. Sie stünde auch im Widerspruch zu der vom Gemeinderat beschlossenen Zielsetzung, zum Schutz der Fußgänger die Nutzungen / Verkehre soweit als möglich zu trennen.

- Der GBR empfiehlt, die Verkehrsbedingungen und die räumlichen Auswirkungen der Aufweitung der Georgstraße auf 22 m Breite zu überprüfen. Im anschließenden Bereich nach dem Bahnhofplatz würde die Verbreiterung zu einer unbefriedigenden gestalterischen und räumlichen Situation führen. Aus städtebaulicher und räumlicher Sicht ist es angezeigt, das Straßenprofil auf das Notwendige zu beschränken.

Eine Überprüfung der straßenverkehrstechnischen Anforderungen hat ergeben, dass das Straßenraumprofil auf 21 m reduziert werden kann. Damit kann auch die vom Gemeinderat beschlossene Vorgabe der Stadtstraße mit beidseitigem Baumalleen und Geh- und Radwegen langfristig gesichert werden.

- Die Gebäudehöhe ist mit maximal 5 (Voll-)Geschossen zu begrenzen. Die Verteilung eventuell unterschiedlicher Gebäudehöhen sollte dem Wettbewerb überlassen bleiben.

Ist in den Auslobungstext übernommen.

4.2 Preisrichtervorbesprechung

Diese wird erst durchgeführt, wenn der neue Investor ausgewählt wurde. Der Auslobungstext kann in bestimmten Punkten von ihm ergänzt werden, u. a. wird das Preisgericht durch den neuen Investor komplettiert.

5. Fahrplan für das weitere Vorgehen

Die wesentlichen Eckpunkte - Einzelheiten siehe Anlage 1 - sind:

GR 04.04.2011	Entscheidung über Ausschreibungsunterlagen einschließlich des Auslobungstextes für den späteren Realisierungswettbewerb Postquartier für die Investorensuche
GR 27.06.2011	Entscheidung über Investor
2. Halbjahr 2011	Realisierungswettbewerb durch Investor
Frühjahr 2012	Abbruch auf dem Postquartier
Juni 2012	Satzungsbeschluss für Bebauungsplan Baubeginn auf dem Postquartier
Ende 2013	Fertigstellung

Anlagen:

Anlage 1:	Termin- / Fahrplan
Anlage 2:	Beschluss Gemeinde 25.10.2010
Anlage 3:	Anregungen Architektenkammer, Gruppe Ravensburg zum Bebauungsplan
Anlage 4:	Protokoll der Informationsveranstaltung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
Anlage 5	Protokoll Gestaltungsbeirat vom 25.11.2010
Anlage 6	Offener Brief Bürgerforum Altstadt
Anlage 7	Offener Brief Architektenkammer Ravensburg