

Standortanalyse Bürgerrathaus



Grobfilter

Haupt-Ausschlusskriterien und erste Filterung der untersuchten Standorte 3

Feinfilter

Einzelbewertung der verbleibenden Standorte nach verschiedenen Kriterien 9

Empfohlener Standort

Detaillierte Analyse und Vorstellung des am besten bewerteten Standortes 14

Flächen

Darstellung möglicher Baufenster auf dem empfohlenen Standort 19

Szenarien

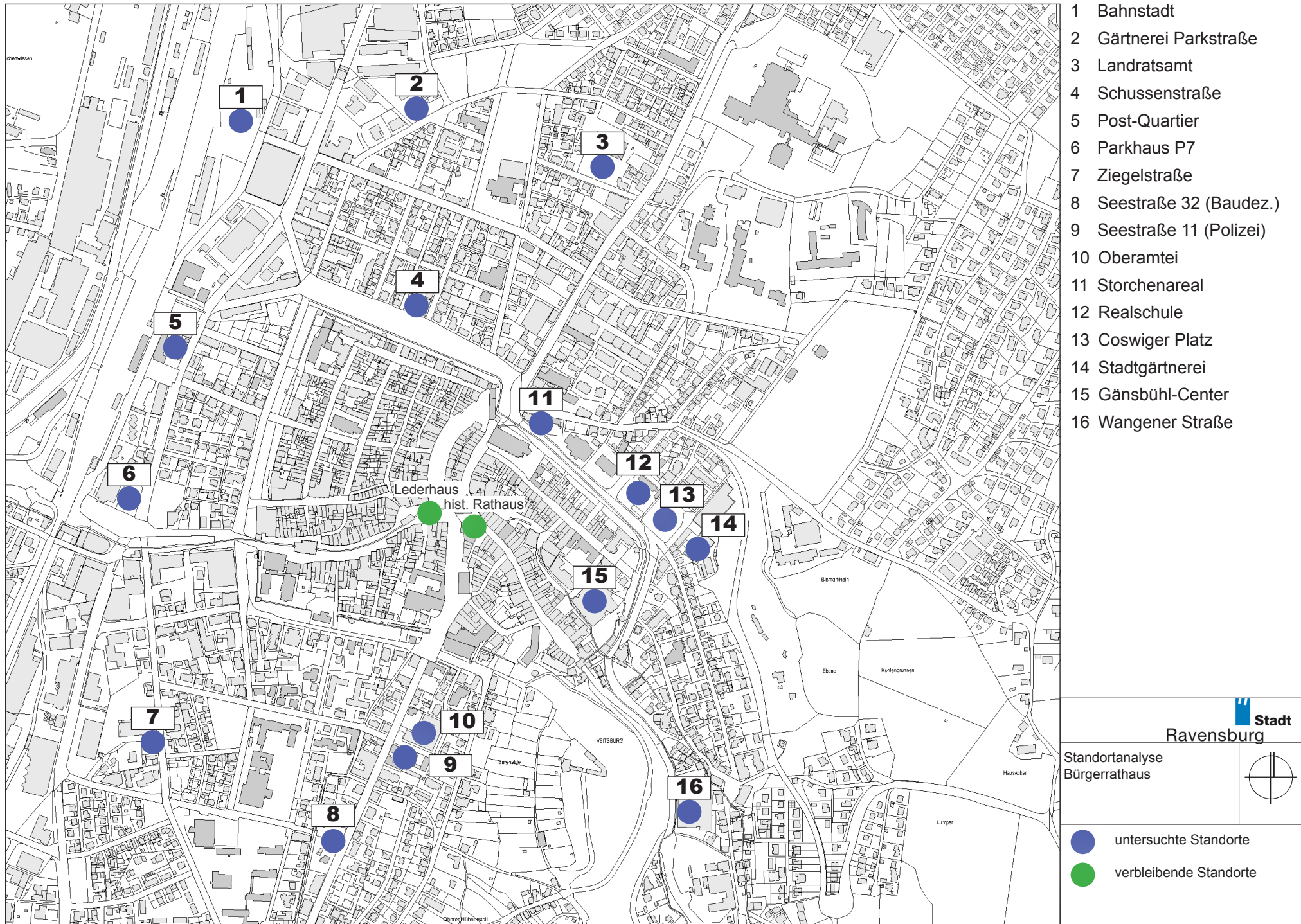
Mögliche Massenverteilung zur Unterbringung der geforderten Fläche auf dem Standort 20

Dokumentation

Textliche Beschreibung des Filterungsverfahrens sowie der Standorte in der Einzelanalyse 23

Hinweis:

Alle Filterstufen sowie die einzelnen Standorte sind in der Dokumentation ab Seite 23 erläutert.



Standortanalyse Bürgerrathaus: Hauptkriterien

1 Verfügbarkeit:

Die Flächen sollten zeitnah entwickelbar sein



2 Ausreichende Größe:

nötig sind oberirdisch
7.000 m² BGF



3 Erreichbarkeit:

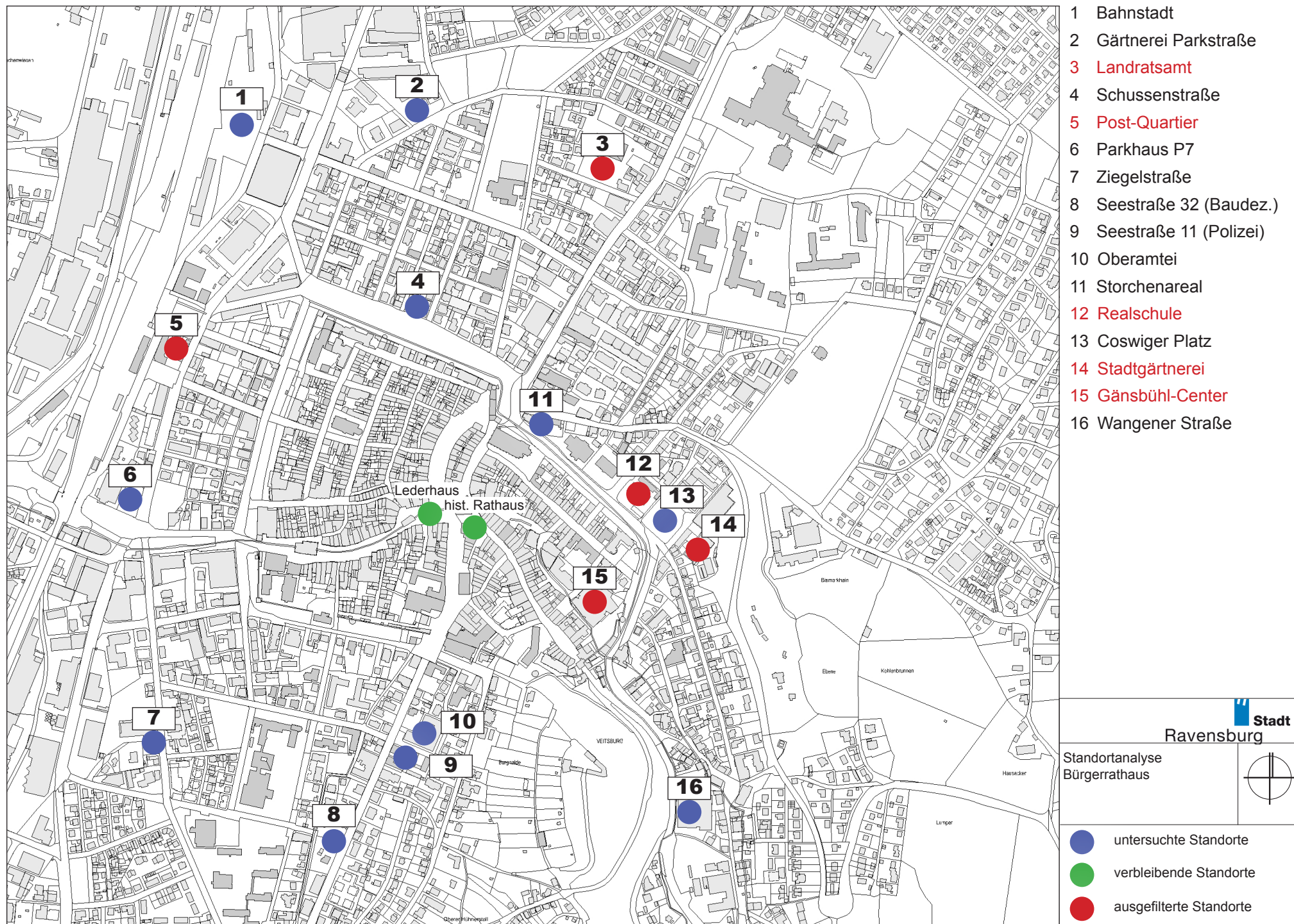
mit allen Verkehrsmitteln
gut zu erreichen



4 Zentralität:

Bürgerrathaus vom histori-
schen Rathaus fußläufig gut
erreichbar

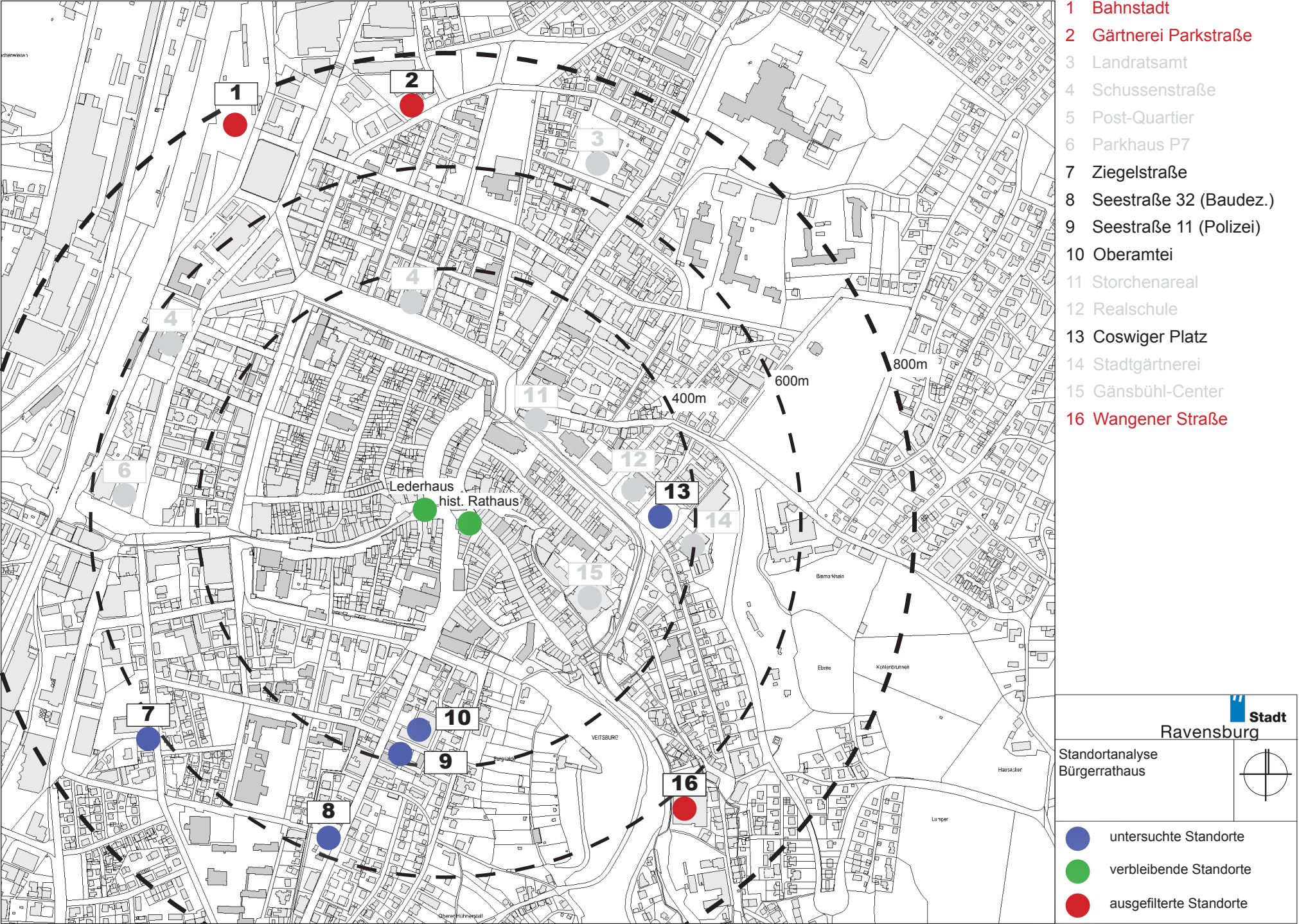


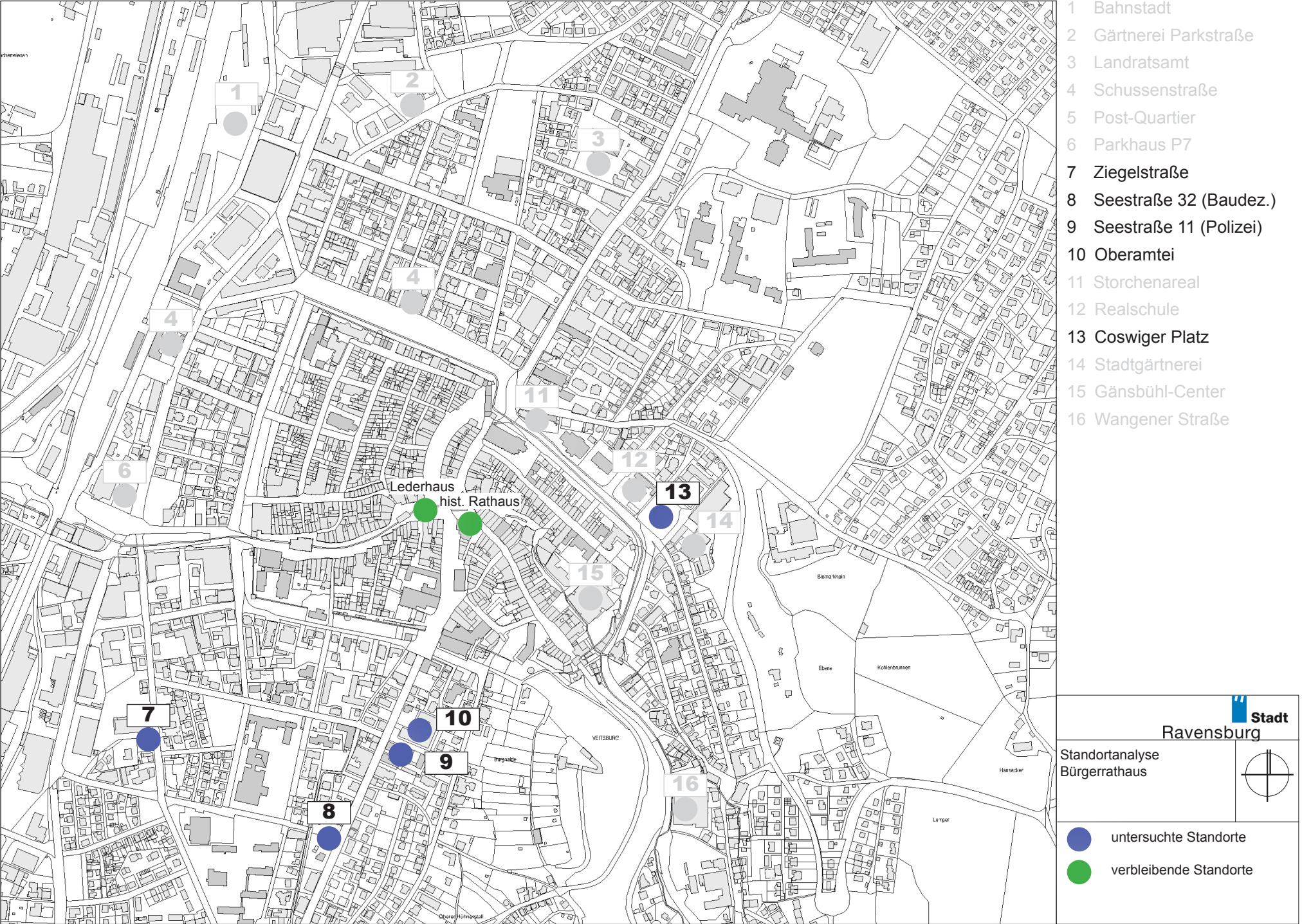




- 1 Bahnstadt
- 2 Gärtnerei Parkstraße
- 3 Landratsamt
- 4 **Schussenstraße**
- 5 Post-Quartier
- 6 **Parkhaus P7**
- 7 Ziegelstraße
- 8 Seestraße 32 (Baudez.)
- 9 Seestraße 11 (Polizei)
- 10 Oberamtei
- 11 **Storchenareal**
- 12 Realschule
- 13 Coswiger Platz
- 14 Stadtgärtnerei
- 15 Gänsbühl-Center
- 16 Wangener Straße

 Stadt Ravensburg	
Standortanalyse Bürgerrathaus	
 untersuchte Standorte  verbleibende Standorte  ausgefilterte Standorte	





Standortanalyse Bürgerrathaus: COSWIGER PLATZ

Vorteile:

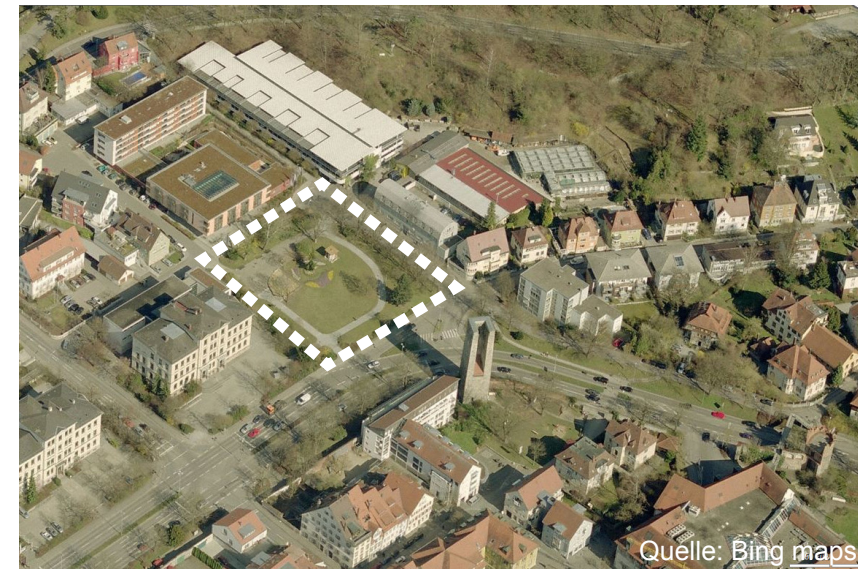
- Nahe an der Altstadt
- Gut entwickeltes Umfeld
- Gute Erreichbarkeit mit dem Bus
- Stellplätze im Raunegg-Parkhaus

Nachteile:

- Stark trennende Wirkung der B32
- wenige u. unübersichtliche Straßenübergänge
- Keine positiven Effekte auf das Umfeld zu erwarten
- Grunderwerb erforderlich
- Verlust einer wichtigen städtischen Freifläche

Fazit:

Der Platz stellt eine wertvolle innerstädtische Freifläche dar, die von der Schule und auch dem Seniorenheim intensiv genutzt wird. Berücksichtigt man den erhaltenswerten Baumbestand, verbleiben nur rund 1.000m² als bebaubare Fläche.

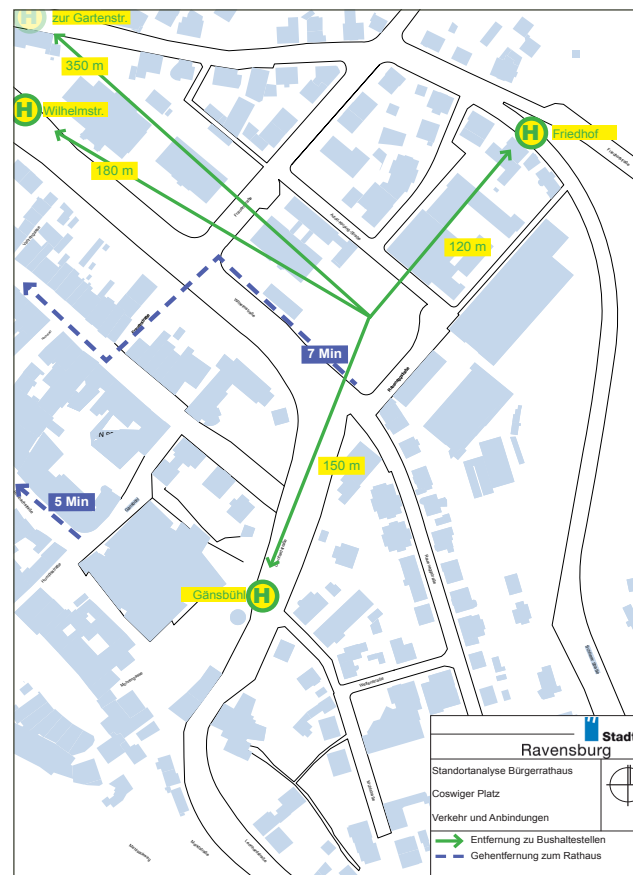


Quelle: Bing maps

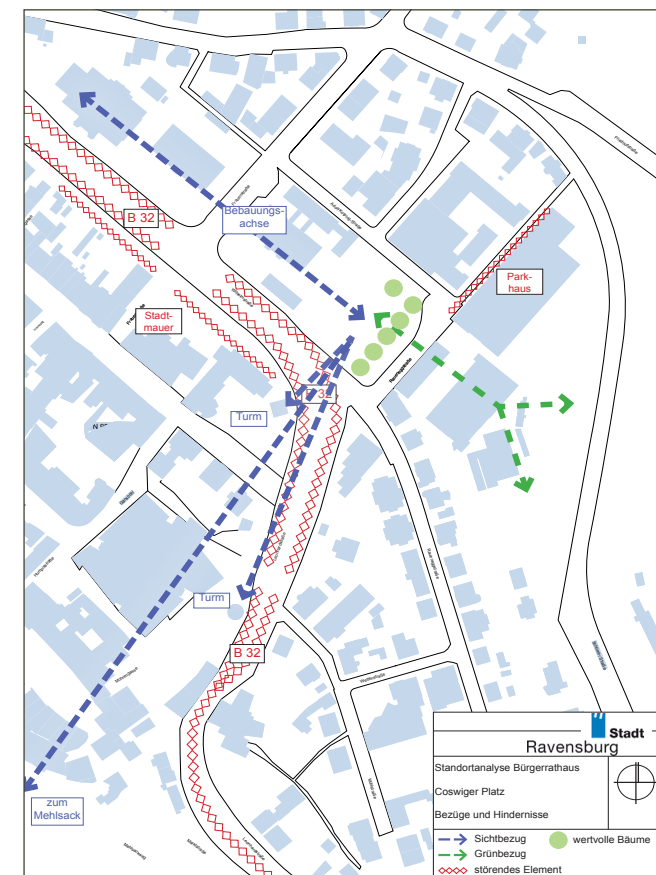
Nutzungen



Erreichbarkeit



Stadträumliche Bezüge



Standortanalyse Bürgerrathaus: ZIEGELSTRASSE

Vorteile:

- ausreichend große Fläche
- gute PKW-Anbindung

Nachteile:

- schlechte ÖPNV-Anbindung
- unattraktiver Fußweg ins Zentrum
- Industriebetriebe im direkten Umfeld
- Standort in städtebaulicher Randlage
- Solitärbaukörper wg. fehlender Raumkanten
- Grunderwerb erforderlich

Fazit:

Der Standort ist aufgrund der Randlage und der schlechten Erreichbarkeit nur sehr eingeschränkt geeignet.



Quelle: Bing maps

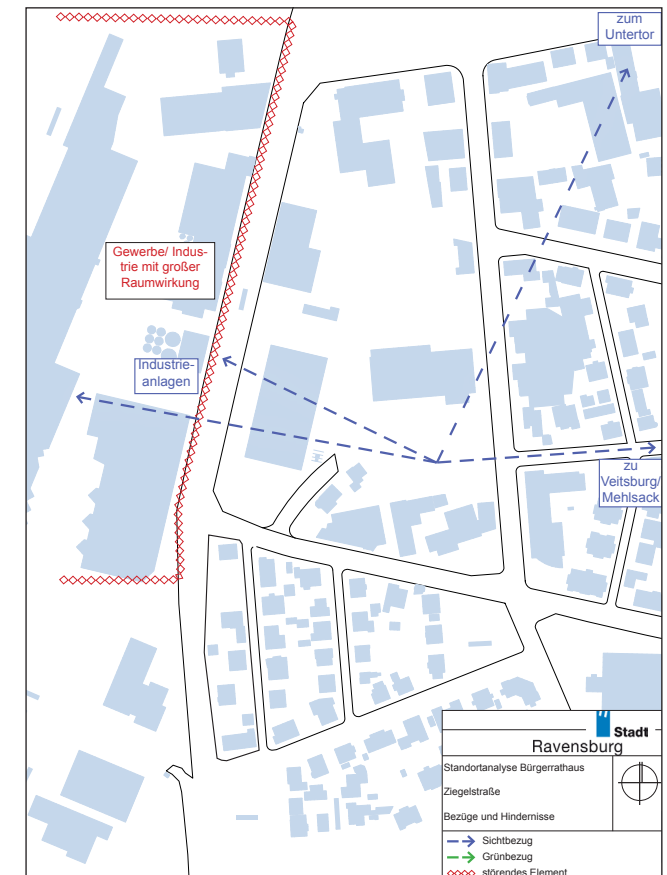
Raumkanten



Erreichbarkeit



Stadträumliche Bezüge



Standortanalyse Bürgerrathaus: SEESTRASSE 32

Vorteile:

- bestehender Verwaltungsstandort
- Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln
- Aufwertungspotential im Umfeld
- Kein Grunderwerb erforderlich

Nachteile:

- sehr ungünstiger Grundstückszuschnitt
- geringe Grundstücksgröße
- wertvoller Baumbestand im Baufenster
- Denkmalschutz Nr.32 macht Umbauten aufwändig und teuer.
- Parkplatzsituation problematisch

Fazit:

Insbesondere die geringe Größe und der Zuschnitt des Grundstücks machen es sehr schwierig, die geforderten Flächen städtebaulich verträglich nachzuweisen. Der Denkmalschutz und die schlechtere Lage im Verhältnis zu anderen Grundstücken stellen die Nutzbarkeit hier in Frage.



Quelle: Bing maps

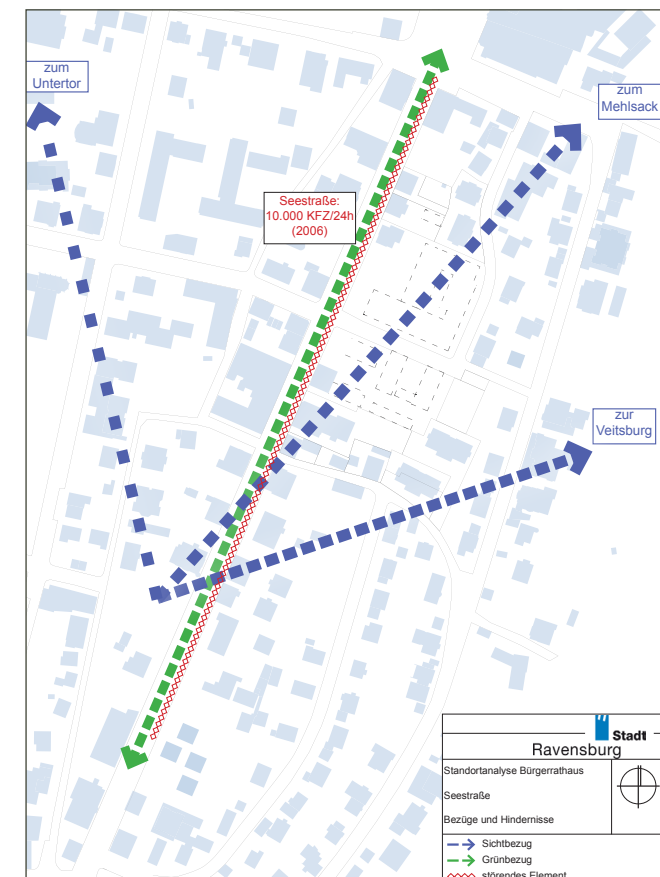
Struktur



Erreichbarkeit



Stadträumliche Bezüge



Standortanalyse Bürgerrathaus: SEESTR. 11 (POLIZEI)

Vorteile:

- Nahe an der Altstadt
- Aufwertungspotential im Umfeld
- gute Wege- und Sichtbeziehungen
- Entwicklung zusammen mit Nachbargrundstück möglich

Nachteile:

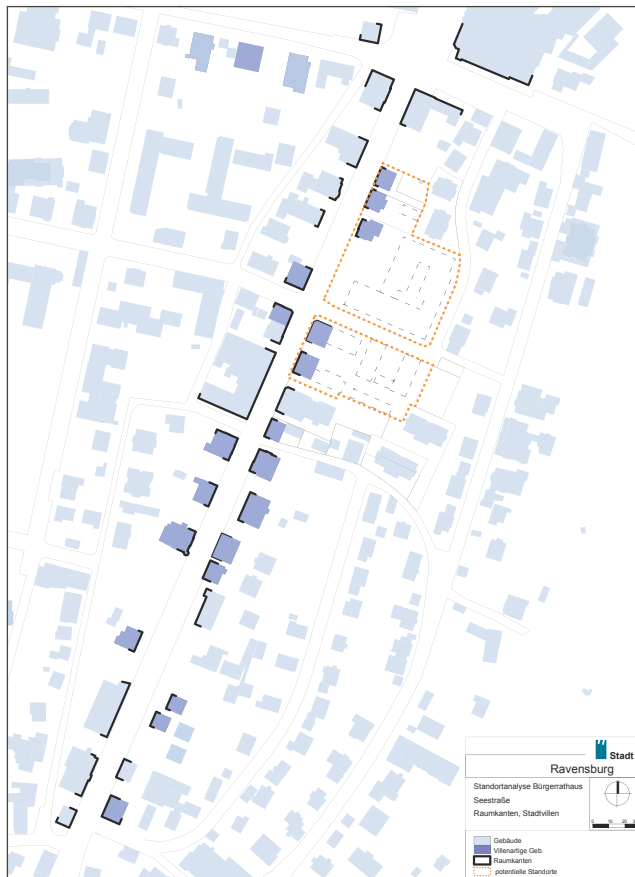
- Grunderwerb erforderlich
- unklarer Zeithorizont
- geringe Grundstücksgröße

Fazit:

Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, allerdings ist das Land Eigentümer und somit der Zeithorizont unklar. Betrachtet man die Größe und die umgebende Bebauung, so wird deutlich, dass die geforderten Baumassen städtebaulich verträglich nicht unterzubringen sind.



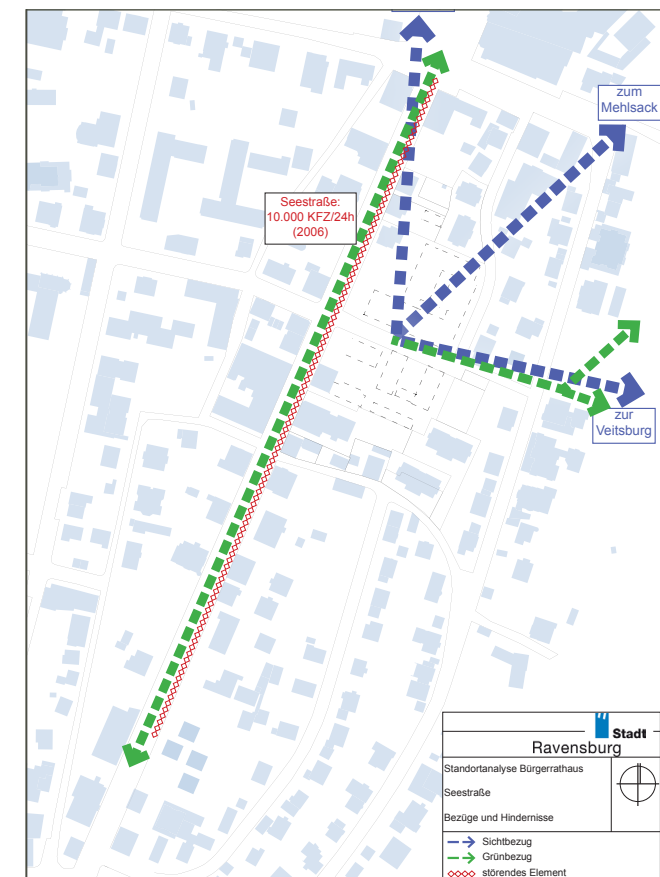
Raumkanten



Erreichbarkeit



Stadträumliche Bezüge



Standortanalyse Bürgerrathaus: OBERAMTEI

Vorteile:

- Stadtwerke sind Eigentümer
- Aufwertung der bestehenden Fläche
- Aufwertungspotential im Umfeld
- ausreichende Flächengröße
- Entwicklung zusammen mit Nachbargrundstück möglich

Nachteile:

- Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen
- Ersatz für das Parkhaus als Tiefgarage notwendig

Fazit:

Das Oberamteigelände ist zentral gelegen und gut erreichbar. Die vergleichsweise große zur Verfügung stehende Fläche, die derzeit untergenutzt erscheint, ist in städtischem Besitz. Eine Ansiedlung hier kann auch zu einer Aufwertung der Seestraße insgesamt führen.



Quelle: Bing maps

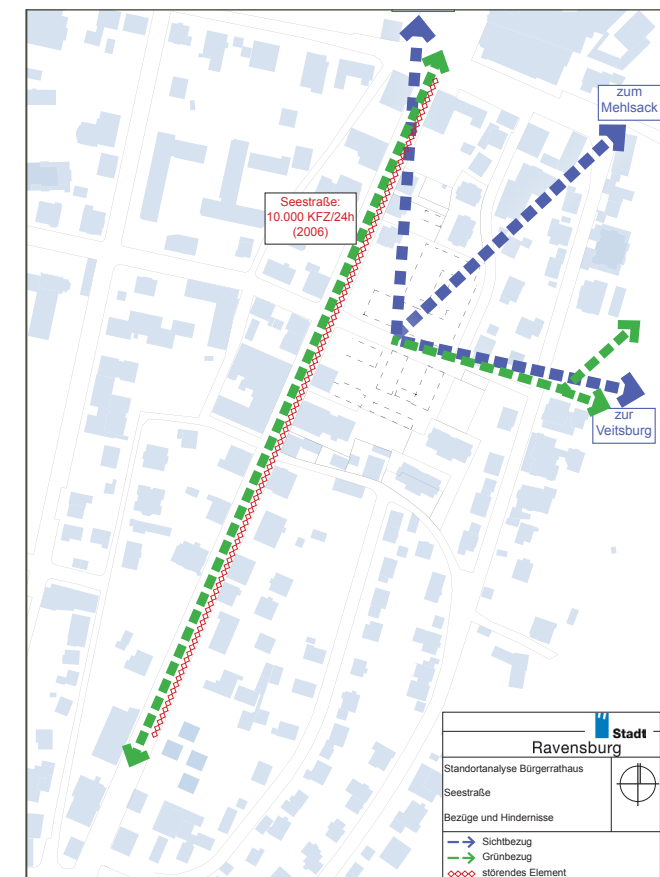
Nutzungen



Geschossigkeit



Stadträumliche Bezüge



Im Laufe der Analyse wurde deutlich, dass viele der 16 zu Beginn genannten potentiellen Standorte aus verschiedenen Gründen für ein Bürgerrathaus nicht in Frage kommen, andere boten Vor- und Nachteile. Alle Standortfaktoren sind grafisch wie textlich dargestellt. Wägt man die verschiedenen potentiellen Standorte gegeneinander ab, so zeichnet sich ein recht deutliches Bild ab.

Der Standort Oberamtei zeichnet sich durch folgende Vorteile besonders aus:

- Flächengröße ist ausreichend
- Stadt ist Eigentümer der Fläche
- Stadt kann selbstständig planen
- Entwicklung zusammen mit Nachbargrundstück möglich

Schließlich bietet der Standort an der Seestraße auch die Möglichkeit, die Seestraße insgesamt aufzuwerten, indem sie als Dienstleistungsstraße gestärkt und somit funktional näher an die Innenstadt angebunden wird.

Die gemeinsame Entwicklung mit dem Nachbargrundstück bietet darüberhinaus große städtebauliche Chancen zur Weiterentwicklung des Quartiers.

Während der Analyse wurden aber auch Planungsbedarfe und Potentiale an anderen Standorten deutlich, die noch kurz erwähnt werden sollten:

Parkhaus P7:

Im Bebauungsplan ist eine Erweiterung des Parkhauses auf der derzeit brach liegenden Fläche an der Georgstraße vorgesehen, im Prinzip wäre hier auch ein anderer Baukörper denkbar, um einen Abschluss der Georgstraße zu bilden.

Ziegelstraße:

Ein Großteil der Ziegelstraße weist Baulücken und eine sehr uneinheitliche Dichte auf. Hier wäre für das gesamte Gebiet ein städtebauliches Konzept wünschenswert, da dieses Areal heute sein städtebauliches Potential nicht nutzt.

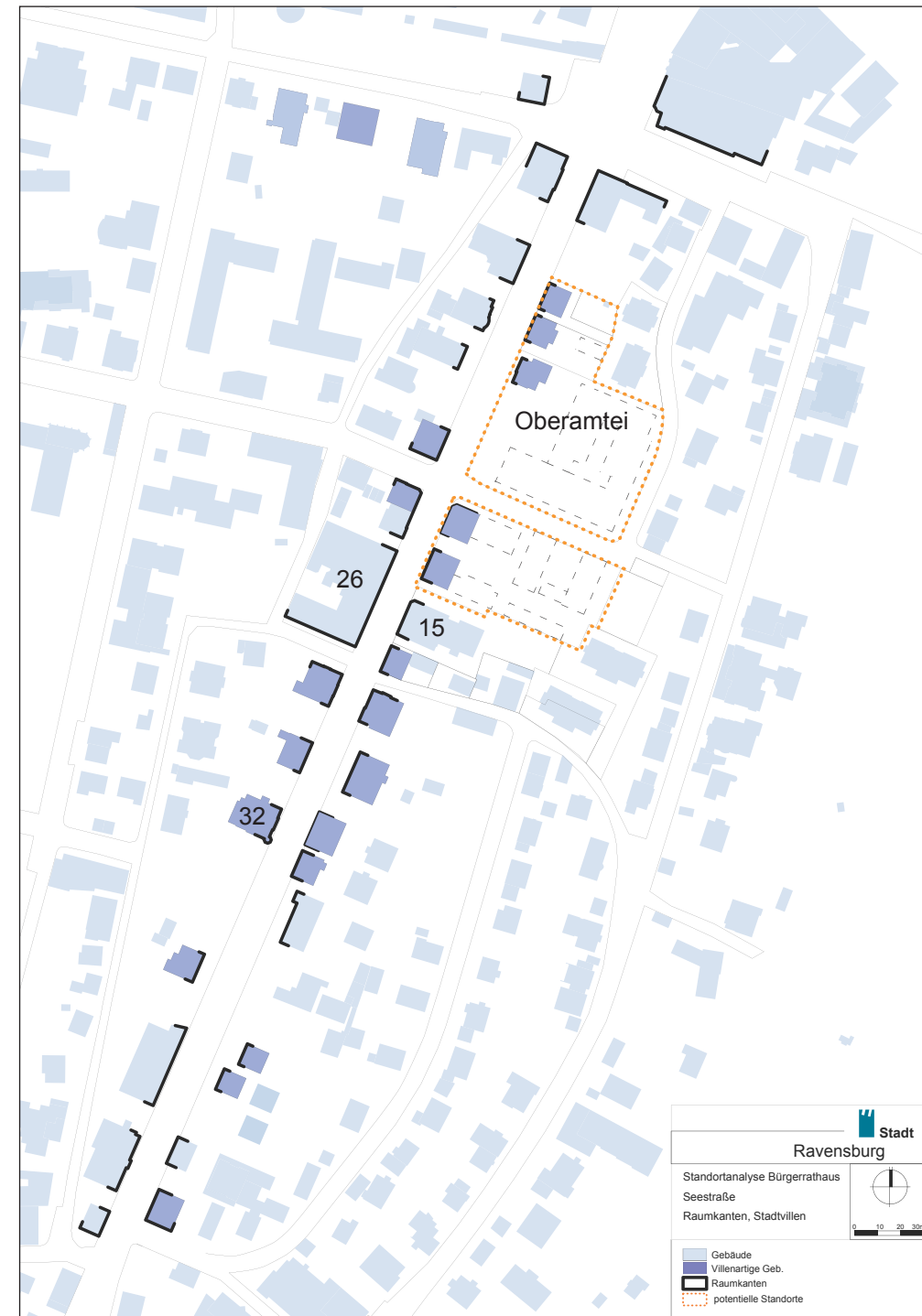


Der Standort Oberamtei: Raumkanten

Die Seestraße gibt hinsichtlich der Raumkanten bis auf wenige Ausnahmen ein recht einheitliches Bild ab. Die Gebäude stehen mit einem städtebaulich sinnvollen Abstand zueinander, der meist begrünt ist, entweder direkt an der Straße oder mit geringem Abstand zum Gehweg.

Die Breite der Gebäude entlang der Seestraße liegt zwischen 10 und 15 Metern, als Ausnahmen treten lediglich die ehemalige Pinselfabrik (Nr. 26) sowie das gegenüberliegende Gebäude (Nr. 15) hervor

Auf diesem Plan werden auch die Dimensionen der vorhandenen Bebauung deutlich - der Großteil der Gebäude hat entweder einen Hinterhof oder es sind in der zweiten Reihe neue, kleinere Gebäude entstanden. Auch hier bildet die Pinselfabrik hinsichtlich der Körnigkeit im Gebiet eine Ausnahme, auch das Parkhaus Oberamtei wirkt wie ein Fremdkörper im Gebiet.

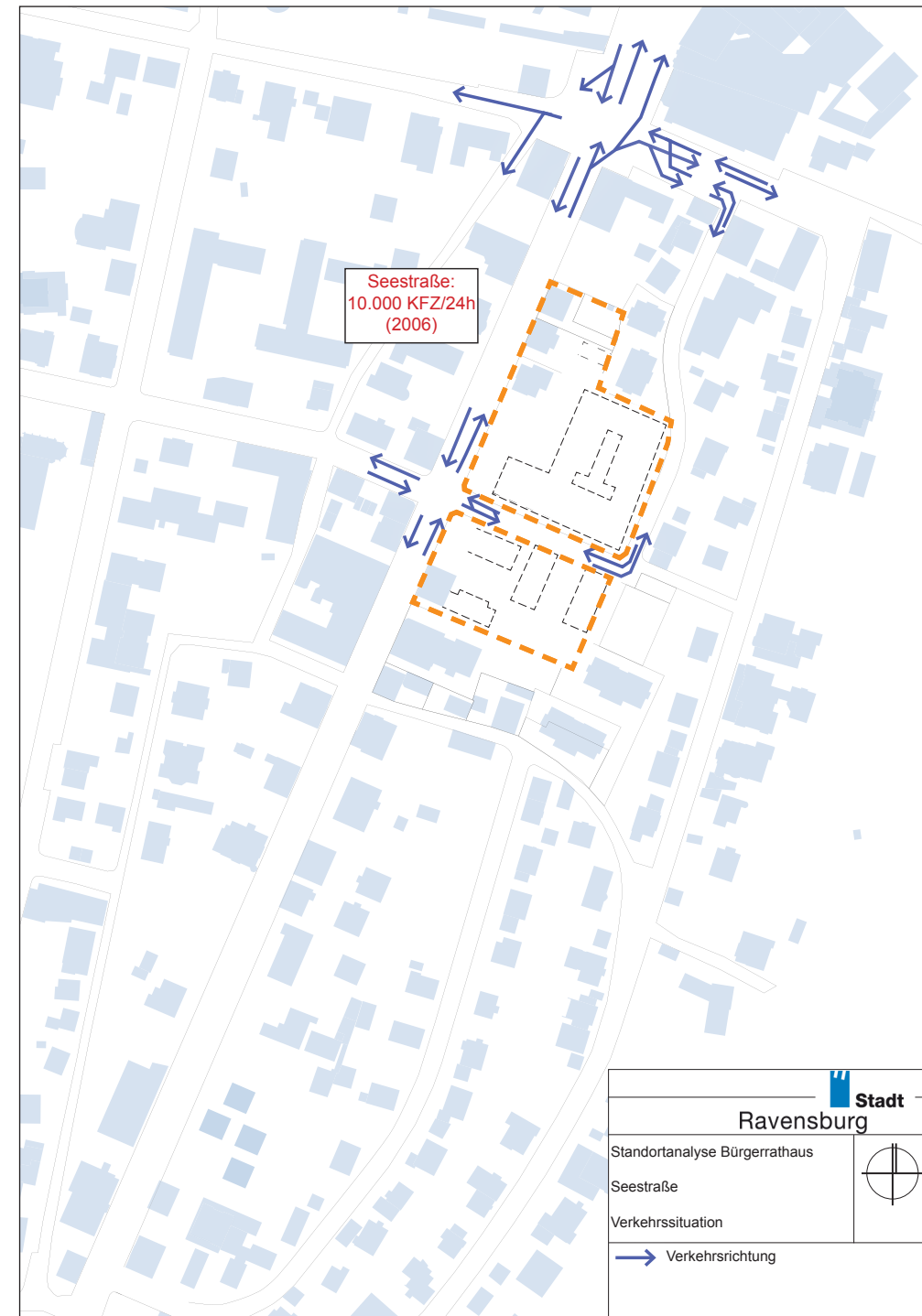


Der Standort Oberamtei: Verkehr

Die Verkehrsbelastung auf der Seestraße lag 2006 bei rund 10.000 KFZ in 24 Stunden, auf beide Richtungen ähnlich verteilt.

Die Kreuzung Seestraße/ Rudolfstraße ist typisch ausgeprägt und funktioniert ohne größere Probleme. Anders sieht dies jedoch weiter nördlich am Übergang zum Marienplatz aus. Hier treffen Verkehrsströme aus verschiedenen Richtungen zusammen, außerdem noch die Zufahrt zur Tiefgarage Marienplatz.

Da die Lage dort sehr komplex ist, sollte man bei den weiteren Planungen im Bereich Oberamtei prüfen, welchen Stellenwert die Oberamteigasse künftig haben soll.



Der Standort Oberamtei: Freiraumanalyse

Den größten Einfluss auf die Freiraumstruktur hat der durchgrünte Baneggang. Dieser ist mehr sicht- als begehbar und „fließt“ durch einige Freiräume auf Höhe der Oberamtei bis in die Stadt hinein. Hier könnte die Treppe zwischen Oberamtei und Federburgstraße eine größere Rolle übernehmen.

Im Gebiet existieren es zwar einige Freiflächen, diese sind aber größtenteils privater Natur und somit nur sehr eingeschränkt erlebbar.

Die Seestraße ist zwar durchgängig durch Straßenbäume begrünt, allerdings können die kleinwüchsigen Bäume kaum für einen allee-artigen Eindruck sorgen.

Weiterhin existieren im Gebiet einige prägende, alte Bäume.



Der Standort Oberamtei: mögliche Freiraumstruktur

In einem künftigen Konzept sollte die Freifläche an der Ecke Seestraße/
Rudolfstraße mit dem markanten Baumbestand erhalten bleiben und den
Schnittpunkt zweier grüner Achsen bilden:

Diese wird gebildet von der Seestraße und einer neu zu schaffenden
Grünbeziehung von der Rudolfstraße bis hinauf in den Banegghang.



Anhand dieses Planes werden einige Vorteile deutlich, die der Standort gegenüber dem Polizeiareal bietet:

Auf dem Gelände der Polizei sind die benötigten Baumassen kaum in städtebaulich verträglicher Weise unterzubringen, wie auf dem nebenstehenden Plan deutlich wird:

Für beide Grundstücke wird eine der Nutzung wie auch dem Gebiet entsprechende GRZ von 0,7 angenommen. Dazu kommt eine Gebäudehöhe von drei bis vier Geschossen, was zu dem Faktor 3,5 führt.

Das Ergebnis Berechnung zeigt, dass auf dem Gelände der Polizei nicht ausreichend Flächen darstellbar sind (5.150m^2).

Im Bereich Oberamtei sind die Größenverhältnisse andere - hier sind die geforderten Flächen darstellbar (7.100m^2), selbst ohne die nördlich angrenzenden städtischen Grundstücke mitnutzen zu müssen.

Nur muss das vorhandene Parkhaus durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Hier wäre es vermutlich sinnvoll, Rathaus und Tiefgarage so zu kombinieren, dass man am Wochenende die Parkplätze des Bürgerrathauses zusätzlich nutzen kann. Eine Zufahrt zur Tiefgarage läge idealer Weise in der Rudolfstraße, wo bereits heute die Zufahrt zum Parkhaus liegt. Bei einer späteren Entwicklung des heutigen Polizeigeländes wäre es ohne Probleme möglich, mit einer Tiefgarage dort an die des Bürgerrathauses anzudocken.



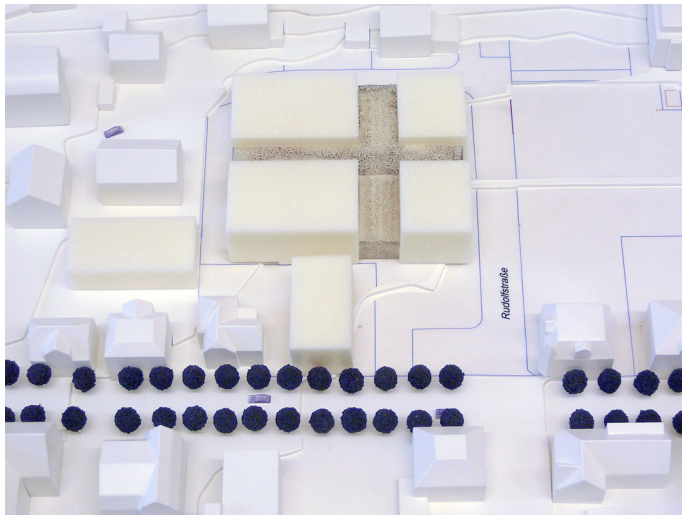
Der Standort Oberamtei: Szenario 1 „Einzelne Kuben“

20

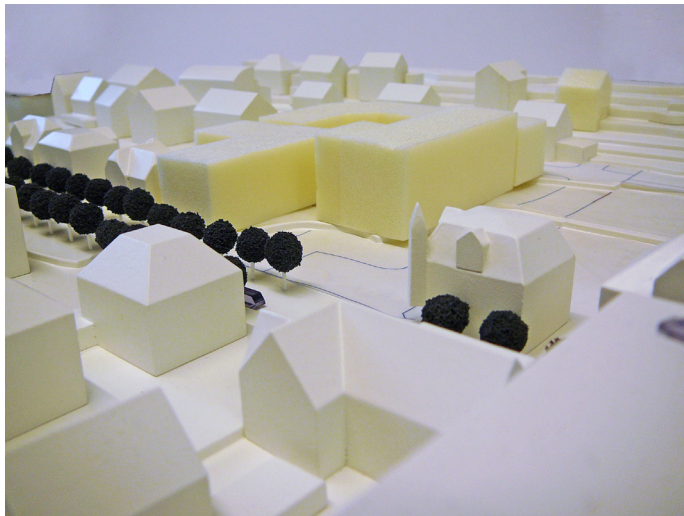
Im Folgenden wird in drei Szenarien schematisch dargestellt, dass auf dem Areal die Möglichkeit besteht, die geforderten Baumassen auf verschiedene Art und Weise umfeldverträglich unterzubringen.

Da es sich lediglich um eine grobe Darstellung denkbarer Baumassen handelt, werden die drei Pläne nur in den Grundzügen erläutert.

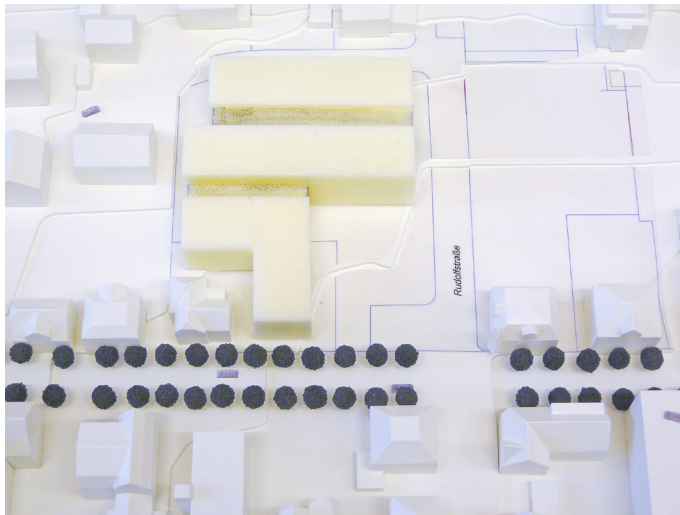
Zunächst eine Struktur aus einzelnen Baukörpern in abgestufter Höhe dargestellt, die mit Glasfugen oder Überdachungen miteinander verbunden sind. Hier werden die nördlich angrenzenden Grundstücke mit einbezogen.



A detailed architectural model of a building complex. The central feature is a large, yellow, U-shaped building. To its left and right are smaller white buildings. A street labeled 'Rudolfstraße' runs vertically to the right of the yellow building. A horizontal road with a row of black circular tree models crosses the foreground. The model is set on a light-colored base.



Die Darstellung der Baumassen als Riegel, die miteinander verbunden sind, kommt ebenfalls mit einem Grundstück aus. Auch hier wurde das Prinzip unterschiedlicher Höhen zwischen den Gebäuden angewandt. Durch die kompaktere Bauweise ergibt sich eine größere und attraktivere Freifläche vor dem Gebäude.



Bei der Filterung nach **Verfügbarkeit** entfielen folgende Standorte:

Landratsamt:

Die Räumlichkeiten wären prinzipiell für eine Nutzung geeignet, diese stehen derzeit aber nicht zur Verfügung. Weiterhin liegt der Standort verhältnismäßig weit vom Stadtzentrum entfernt.

Post-Quartier:

Im Rahmen der aktuellen Entwicklung ist eine Verwaltungsnutzung nicht vorgesehen, daher entfällt dieser Standort in der weiteren Betrachtung.

Realschule:

Der Standort wird perspektivisch weiter genutzt, daher entfällt dieser Standort in der weiteren Betrachtung.

Gänsbühl-Center:

Die Grundrisse des Gänsbühl-Center lassen zwar prinzipiell eine Verwaltungsnutzung geeignet, allerdings steht der Standort derzeit nicht zur Verfügung.

Stadtgärtnerei:

Das Areal ist für sich genommen zu klein, außerdem gibt es hier bereits Interessenten für das Grundstück.

Bei der Filterung nach **Größe** (min. 7.000 m² BGF oberirdisch) entfielen folgende Standorte:

Schussenstraße:

Die Größe der beiden Grundstücke liegt bei nur rund 700m². Die geforderte Fläche ist somit keinesfalls unterzubringen.

Parkhaus P7:

Das Grundstück vor dem Parkhaus ist rund 1.800m² groß, berücksichtigt man einen geringen Abstand zum Parkhaus verbleiben nur ca. 1.100m². Somit wären mindestens sieben Geschosse notwendig. Dieser Baukörper würde großräumig wahrnehmbar sein und wäre somit stadtbildunverträglich.

Storchenareal:

Mit nur rund 650m² ist das Grundstück deutlich zu klein für die geforderte Fläche.

Bei der Filterung nach **Erreichbarkeit/ Entfernung** entfielen folgende Standorte:

Gärtnerei Parkstraße:

Von der Größe her ist der Standort zwar nutzbar, doch insbesondere die Lage im Stadtgebiet erscheint recht abgelegen, da die Forderung nach einer sehr guten Erreichbarkeit vom historischen Rathaus aus nicht erfüllbar ist. Auch liegen die nächsten Bushaltestellen 430 bis 550 Meter entfernt.

Wangener Straße:

Der Standort Wangener Straße liegt deutlich außerhalb des Stadtzentrums, die Lage hinter der Veitsburg an der stark befahren Ausfallstraße verstärkt diesen Eindruck noch. Die Haltestelle „Brunnenhäusle“ liegt zwar nahe, ist aber aufgrund des steilen Geländeverlaufs sehr schlecht erreichbar.

Bahnstadt:

Die Bahnstadt ist mit dem PKW gut zu erreichen und relativ nahe am Bahnhof, allerdings ist eine einfache fußläufige Verbindung zum historischen Rathaus nicht darstellbar.

Struktur

Das Areal ist umgeben von verschiedenen strukturierten Stadtbereichen. Die gründerzeitliche Wilhelmstraße trennt die Rückseite des dicht bebauten mittelalterlichen Teils samt dem Katzenliesleturm von einigen sehr repräsentativen Bauten aus dem späten 19. Jahrhundert. Dahinter folgen meist freistehende Wohnhäuser. Aus diesem Raster fallen lediglich die noch recht neue Wohneinrichtung für Senioren, die zwar groß angelegt ist, deren Baukörper sich aber gut einfügen sowie das Parkhaus Raueneggstraße mit seiner horizontal gegliederten Fassade. Die hinter einem Bürogebäude liegende Gärtnerei fällt kaum auf, wohl aber das Bürogebäude Raueneggstraße 4, das in seiner Höhe und Gestalt weniger attraktiv erscheint.

Nutzung

Direkt an der Wilhelmstraße überwiegen öffentliche und Büronutzungen auf der östlichen Seite. Westlich ist die Rückseite des mittelalterlichen Stadtbereichs zu sehen, der nur kleinere Nebengebäude enthält wohingegen die Hauptgebäude entlang der parallel verlaufenden Herrenstraße stehen. Dort herrscht ein Nutzungsmix aus Wohnen, Geschäften und Dienstleistungen. Begibt man sich in das Areal hinter Konzerthaus und Realschule, so findet man dort wieder vorwiegend Wohnnutzungen vor.

Anbindung

Alle fraglichen Standorte im Areal sind mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Mit dem MIV finden sich die Parkhäuser Raueneggstr. und Gänsbühlcenter in geringer Entfernung, die nächsten Bushaltestellen sind 120 bis 200 Meter entfernt (Friedhof, Gänsbühl, Wilhelmstr.). Lediglich der Weg in die Altstadt wird durch die vielbefahrene Wilhelmstraße (B32) erschwert. Ein

Übergang ist nur an Fußgängerampeln oder über eine Brücke möglich. Die Gehzeit vom Coswiger Platz bis zum Rathaus liegt bei ca. 7 Minuten.

Freiflächen

Im Altstadtbereich befindet sich am Katzenliesleturm ein kleiner Park mit Spielplatz, der Innenbereich zwischen Mühlstraße und Raueneggstraße ist von privaten Gärten geprägt. Auf der anderen Seite der Raueneggstraße schließt sich ein bewaldeter Hang an.

Die Wilhelmstraße wird beiderseits von Bäumen eingerahmt, ehe sie am Coswiger Platz abknickt. Der Coswiger Platz stellt sich als hochwertige Freifläche dar, die einen großen und wertvollen Baumbestand aufweist. Diese wird vor allem von der angrenzenden Schule wie auch dem Seniorenwohnheim intensiv genutzt.

Beziehungen (Blick, Wege)

Von den Standorten im Bereich des Coswiger Platzes gibt es vielfältige Blickbeziehungen auf verschiedene Türme, insbesondere natürlich den „Katzenliesleturm“ jenseits der B32. Diese ist allerdings auch das Problem hinsichtlich der Fußwegebeziehungen, die durch diese Hauptstraße zumindest deutlich erschwert werden, obwohl die räumliche Nähe durchaus gegeben ist. Die Wege in angrenzende Areale sind über die Raueneggstraße oder Richtung Friedhof sind hingegen problemlos nutzbar.

Verkehrsdichte

Die angrenzende B32 ist stark befahren und besitzt 4 Fahrstreifen. Dies macht eine Überquerung ohne Hilfsmittel wie Ampelanlagen (existiert auf Höhe der Realschule) oder eine Fußgängerbrücke (am Gänsbühlcenter) nicht gefahrlos möglich. Dadurch unterstützt die Straße die Trennung der Stadt, die dort bereits durch den

Wechsel in der baulichen Struktur deutlich wird.

mögliche Synergien / positive Effekte

Da es sich in den angrenzenden Gebieten im Wesentlichen um Wohnstandorte handelt, sind positive Effekte auf die Struktur hier nicht zu erwarten. Ob die Wirkung des Bürgerrathauses über die B32 bis in die obere Altstadt reicht, ist nicht ohne weiteres zu beantworten. Lediglich die Mitnutzung des Parkhauses kann hier zu einer höheren Auslastung führen. Hier wäre jedoch zu untersuchen, wie groß die freien Kapazitäten hier noch sind.

Zusammenfassung der drei Standorte:

Beim Standort der Realschule ist fraglich, ob die Flächen in näherer Zukunft verfügbar sein werden und ob die verfügbaren Flächen ausreichen. Ein weiterer Anbau an das historische Gebäude dürfte nicht machbar sein. Das Gärtneigelände in der Raueneggstraße wäre nur unter Zukauf weiterer Flächen nutzbar, was aber unrealistisch erscheint. Je nach Kaufoptionen bliebe die Verwaltung in der zweiten Gebäudereihe ein fast unsichtbar, was der Idee des „Dienstleistungsgrundsatzes“ widerspricht. Weiterhin würde das Areal keine weiteren Entwicklungspotentiale dort aktivieren, da das Gebiet gut entwickelt erscheint. Der Coswiger Platz ist eine wertvolle Freifläche für das Areal, das bereits intensiv genutzt wird und aufgrund seines erhaltenswerten Baumbestandes nur in Teilen bebaut werden könnte. So kann dort aber nicht die nötige Fläche erzielt werden, sodass dieser Standort aus planerischer Sicht herausfällt.

Struktur

Das Grundstück Ziegelstr. 22 liegt zwischen unterschiedlich strukturierten Gebieten: Im Osten liegt eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau, im Süden Einfamilienhäuser, im Westen Gewerbe und im Norden einige Einzelhändler. Mit den großen Lücken in der Bebauung (auch Parkplätze) besitzt das Areal zumindest in Richtung Westen keinen echten innerstädtischen Charakter. Dies bestätigt auch ein Blick auf die raumbildenden Gebäudekanten, die keinen durchgängigen Eindruck erzeugen. Dies wird auch im Schwarzplan deutlich, in dem der Bereich zwischen Ziegelstraße und Jahnstraße ungegliedert wirkt.

Nutzung

Die Ziegelstraße liegt zwischen einem Wohnquartier mit Reihen- und Geschosswohnungsbau auf der Innenstadtseite und einem gewerblich genutzten Bereich im Südwesten. Dahinter schließt sich der Komplex „Klösterle“ an. Direkt neben dem möglichen Baugrundstück befindet sich Aldi Süd, im Süden und Westen grenzen Gewerbebetriebe an, wobei die südlichen unstrukturiert wirken.

Anbindung

Das Grundstück liegt ca. 8 Gehminuten vom historischen Rathaus entfernt, vom Bahnhof aus ist der Fußweg vorbei an großen Parkplätzen unattraktiv. Die nächste Bushaltestelle ist rund 400m entfernt. Mit dem MIV ist die Adresse gut zu erreichen.

Freiflächen

Es existieren einige öffentliche Freiflächen im engeren Umfeld des Areals, sowohl südlich als auch östlich beim Klösterle. Direkt auf den Grundstücken existieren keine erwähnenswerten Freiflächen. Ein Teil des Grundstücks wird heute als Parkplatz genutzt.

Beziehungen (Blick, Wege)

Die Fußwegeverbindungen wurden bereits erläutert. Blickbeziehungen ergeben sich vom Erdgeschossniveau nicht, aber ab dem ersten Obergeschoss besteht Sichtkontakt zur Veitsburg. Umgekehrt gesehen dominieren die hohen Produktionsanlagen des Gewerbegebiets in der Jahnstraße.

Verkehrsdichte

Das Verkehrsaufkommen in der Ziegelstraße ist so gering, dass die Straße mit ihrer Breite leicht überdimensioniert wirkt. Zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger scheinen nicht nötig zu sein.

Mögliche Synergien / positive Effekte

Zusammen mit dem Bürgerrathaus würde sich eine städtebauliche Neugliederung empfehlen, da einige Bereiche der Straße leer und untergenutzt wirken. Dieser Bereich beginnt bereits am Gelände der Post/ DHL. So könnten die Nutzer (und Mitarbeiter) des Rathauses sicher für einige positive Impulse sorgen. Eine Ansiedlung des Rathauses ohne flankierende Maßnahmen könnte aber für den ungewünschten Effekt als zu „gefühlte weit entfernt“ gelegen empfunden zu werden.

Zusammenfassung/ Kurzbewertung:

Die Fläche auf dem Grundstück ist ausreichend groß und durch die fehlenden flankierenden Gebäude könnte das Rathaus dort „für sich“ als solitär wirken, wenn das gewünscht ist. Möchte man das Rathaus einbetten, muss das gesamte Quartier weiterentwickelt werden, um attraktiver zu werden. Sollte das Rathaus dort nicht realisiert werden, könnte man im Rahmen einer Entwicklung des Gebietes auch Raum für andere Nutzungen schaffen.

Es werden alle drei Standorte zusammen behandelt:

historische Entwicklung

Vom Marienplatz (bzw. Hirschgraben) in geradem Lauf nach Süden (Richtung Bodensee) führende alleeartige Ausfallstraße, angelegt um 1870 als Pendant zur Gartenstraße im Norden, in Ersatz der als Anlage in die Spät-antike dat. sog. Römerstraße, von der noch Abschnitte hinter den Häusern der Westseite erhalten sind. Das Straßenbild noch heute vor allem im Nordabschnitt durch eine Anzahl repräsentativer Vorstadt villen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg geprägt (so v. a. Haus Nr. 28, 30, 32, 33, 35 und 37), darunter auch ein größeres Fabrikgebäude der Zeit vor bzw. um 1900 (Nr. 26, Pinselfabrik).

Struktur

Die Seestraße schließt sich nach Süden als Verlängerung des Marienplatzes an die Altstadt an und wird durch den Hirschgraben von der Altstadt räumlich getrennt. Längs der Straße reihen sich freistehende (Stadt-)Villen mit 2-2,5 Geschossen, die zu großen Teilen älter als 100 Jahre sind. Dies verleiht der Straße einen repräsentativen Charakter. Neben diesen eher kleinen Kubaturen gibt es einige wenige größere Gebäude wie die ehem. Pinselfabrik (heute Pflegeheim) sowie 2-3 größere Wohn- und Geschäftshäuser. Das Baualter der Gebäude variiert deutlich – ein großer Teil des Bestands ist älter als 100 Jahre, es existieren aber auch einige Neubauten, die sich meist gut in die bestehende Bebauung einfügen.

Betrachtet man die Seitenstraßen beiderseits der Seestraße, so herrschen dort 2-3,5-geschossige Bauten vor, die vornehmlich zum Wohnen genutzt werden. Bergauf in Richtung Federburg-

straße wird die Bebauung zunehmend lockerer, einige Häuser erhalten durch die Hanglage einen sehr dominanten Charakter.

Das Parkhaus liegt stark eingegrünt in der zweiten Reihe der Seestraße. Vom oberen Parkdeck gesehen wird deutlich, dass diese Nutzung der Lage nicht gerecht wird. Ähnliches ergibt sich beim Blick auf den Schwarzplan, in dem dieser Baukörper überdeutlich hervortritt.

Der Blick auf den Schwarzplan bestätigt die ersten Eindrücke: Die Zäsur zur Innenstadt wird deutlich sichtbar – von der Dichte wie der Orientierung der Baukörper. Es herrschen kompakte Baukörper vor. Im Bereich der Seestraße stechen die ehem. Pinselfabrik und das Parkhaus am deutlichsten hervor.

Alle drei Standorte bieten rechnerisch Platz für die geforderten 7.000 m² BGF, allerdings wird bei genauerer Betrachtung deutlich, dass das Grundstück Seestraße 32 allzu ungünstig geschnitten ist – der neu zu schaffende Baukörper würde den Rahmen des städtebaulich vertretbaren hinsichtlich Kubatur und Höhe sprengen.

Auf dem Grundstück der Polizei wäre ein vier- oder gar fünfgeschossiger Baukörper zu hoch im Verhältnis zur Umgebung ebenso wie eine Länge der Baukörper von mehr als 25 Metern – das Gebäude der Pinselfabrik ist eine Ausnahmeerscheinung und sollte nicht zur Regel werden (siehe auch die Planungen in der Federburgstraße).

Auf dem Grundstück des Parkdecks ist eine viergeschossige Bebauung auf ganzer Länge ebenfalls nicht möglich, bei geschickter Gruppierung und Verbindung mehrere Baukörper reicht der Platz durchaus aus.

Nutzung

Die Gebäude entlang der Seestraße werden vorwiegend als Geschäftshäuser, in den oberen Etagen aber auch zum Wohnen genutzt. Bei den Geschäftsnutzungen herrschen Dienstleister und Ärzte vor. In den Seitenstraßen ist auch die Duale Hochschule mit mehreren Standorten vertreten, ansonsten überwiegt dort die Wohnnutzung deutlich.

Anbindung

Alle drei Standorte verfügen über eine ähnliche Anbindung. Fußläufig ist man in fünf bis acht Minuten am hist. Rathaus, mit dem Rad noch schneller. Vom Bahnhof aus ist man zu Fuß in 15 Minuten vor Ort. Mit dem Bus fahren viele Linien den Marienplatz in etwa 10 Minuten Entfernung an, an den Haltestellen Kornhaus/ Hirschgraben halten zwei Linien in etwa 5 Minuten Entfernung. Teilnehmer des MIV erreichen das Areal zügig über die Georgstraße.

Freiflächen

Da ein Großteil der Bebauung entlang der Seestraße mit Abstand zum Nachbarn gebaut ist, wirkt die Straße ausgewogen eingegrünt, allerdings gibt es nur wenige frei zugängliche Grünflächen (Baudezernat und Richtung Hallenbad). Der Burgberg der Veitsburg trägt mit seinem bewachsenen Hang optisch zur Durchgrünung bei. Eine breite Schneise am Hang in Höhe der Polizei ist frei von Bebauung, dort fließt das Grün in die Stadt hinein.

Beziehungen (Blick, Wege)

Von allen Grundstücken aus ergeben sich eindrucksvolle Blickbeziehungen zum Mehlsack wie auch zur Veitsburg. Am deutlichsten nimmt man diesen vom Parkhaus und der Polizei aus wahr.

Alle Grundstücke verfügen außerdem über eine

gute Wegeverbindung für Fußgänger, die somit nicht nur entlang der Seestraße, sondern auch ruhigere Nebenwege nutzen können.

Verkehrsdichte

Die Seestraße wird außer von Bussen kaum von schweren Fahrzeugen befahren. Die Verkehrsdichte beträgt rund 10.000 KFZ/24h. Durch das Projekt ist zwar ein größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, dieses sollte straßentechnisch aber kein Problem darstellen.

Mögliche Synergien / positive Effekte

Durch eine Konzentration auf einen der Standorte an der Seestraße erscheinen mehrere positive Effekte erreichbar:

Die Seestraße könnte so eine Aufwertung als „Dienstleistungsstraße“ in Verlängerung des Marienplatzes erhalten und durch die Nutzung näher an die Altstadt heranrücken. Bei einer Ansiedlung der Verwaltung in der Seestraße wäre eine Bushaltestelle im direkten Umfeld des Standortes nötig, da der Abstand zwischen den Haltestellen entlang der Straße heute die größte Entfernung in der Innenstadt aufweist.

Darüber hinaus könnte die Straße neu gestaltet zur Aufwertung deutlich beitragen.

Der Bereich Polizei/ Parkdeck böte auch die Möglichkeit, ihn zusammen mit der Dualen Hochschule zu entwickeln, die dort bereits vertreten ist. So könnte nicht nur die „Dienstleistungsstraße“ profitieren, das Areal würde durch eine zusätzliche Nutzung durch die Duale Hochschule weiter belebt werden.

Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt würden auch dortige Geschäfte profitieren, da man z.B. in der Mittagspause dort schnell Essen gehen kann.

Die heutige Parkpalette „Oberamtei“ würde durch

eine Tiefgarage ersetzt werden müssen – ob es genügt, die heutigen 202 Stellplätze zu ersetzen oder ob zusätzliche Stellplätze für das Bürgerrathaus geschaffen werden, muss zunächst offen bleiben. Man sollte allerdings bedenken, dass die meisten Stellplätze außerhalb der Betriebszeiten des Rathauses nachgefragt werden.

Zusammenfassung/ Kurzbewertung der drei Standorte:

Alle drei Standorte sind prinzipiell möglich, wobei die Standorte der Polizei und des Parkhauses klare Vorzüge bieten. Diese liegen zum einen in einer möglichen Nachnutzung der Seestr. 32 – hier würde sich eine leichte Nachverdichtung mit einer Wohn- und Dienstleistungsnutzung relativ leicht realisieren lassen. Die Verwaltung läge hier verhältnismäßig weit weg von der Altstadt, außerdem wäre ein Neubau zusammen mit dem denkmalgeschützten Bestand schwierig, der Grundstückszuschnitt macht die Unterbringung der geforderten Fläche in städtebaulich einfügender Weise fast unmöglich.

Bei der Polizei ergeben sich ähnliche Probleme, was die Unterbringung der geforderten Fläche auf dem Grundstück angeht, wenngleich diese weniger groß sind als bei Nr.32. Außerdem ist das Grundstück im Besitz des Landes, was eine zügige Umsetzung erschweren könnte.

Beim Grundstück des Oberamteiparkhauses sieht alles deutlich anders aus: Hier steht wesentlich mehr Fläche zur Verfügung, selbst ein gewisser öffentlicher Freiraum sollte im Umfeld des Rathauses zu erzielen sein. Weiterhin ist die Stadt selbst (durch die Stadtwerke) Eigentümer der Fläche und ist somit nicht auf Dritte angewiesen.

Eine positive Eirkung für das Quartier lässt sich prinzipiell von beiden Standorten aus erzielen, da sie von der stadträumlichen Lage her identisch

sind.

Die beiden Standorte Oberamtei und Polizei lassen sich optimaler Weise gemeinsam betrachten und entwickeln. So böte sich nicht nur die Chance, ein zentrumsnahes Bürgerrathaus in angemessenem Maßstab zu realisieren, man könnte außerdem auch die Themen „Dienstleistungsstraße“, Straßenraumgestaltung und Innerstädtische Freiflächen bearbeiten, bestenfalls gemeinsam mit der Dualen Hochschule

Anhand der Nutzungskartierung zeigt sich die Seestraße heute als von Dienstleistung und Wohnen geprägt, in den Seitenstraßen mit Hochschulnutzung. Die Ansiedlung des Bürgerrathauses könnte Anstoß zu einer weiteren Entwicklung der Seestraße zur „Dienstleistungsstraße“ sein, die so zu einer Verlängerung des zentralen Marienplatzes wird. Eine solche Aufwertung ginge auch mit einer gestalterischen Aufwertung einher, welche in der Seestraße ohnehin nötig ist (Stichworte Fahrradfreundlichkeit, Boulevard).