

Sitzungsvorlage DS 2014/026

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 13.01.2014)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtplanungsamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 22.01.2014

Gemeinderat

öffentlich am 27.01.2014

Aktenzeichen: 623.26.510

Östliche Vorstadt
Beznerareal – Holbeinstraße 30 / 32
- Ideenwettbewerb für ein Städtebauliches Konzept
- Entscheidung über Wettbewerbsergebnis

Beschlussvorschlag:

1. Das Beznerareal ist auf nach dem Entwurf des 1. Preisträgers zu entwickeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Investorenausschreibung vorzubereiten und den Gremien die Auslobungsunterlagen bis Ende März 2014 zur Entscheidung vorzulegen. Bei deren Ausarbeitung sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - a) auf dem Beznerareal ist kein Standort für einen Kindergarten / eine Kindertagesstätte vorzusehen.
 - b) die Markthalle (Blatt 20) ist als Ziel aufzunehmen
 - c) die Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 sind für die gesonderte Verwertung zurückzuhalten, ggfs. auch vorübergehend ins Eigentum der Stadt (Sanierungsvermögen) zu nehmen,
 - d) mindestens ein weiterer Baukörper (Neubau) soll für Baugruppen / Bauherrengemeinschaften gesichert werden,
 - e) das Gebäude Holbeinstraße 30 wird nicht aufgestockt; die Dachform ist beizubehalten.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Das Preisgericht hat am 11. Oktober 3 Preise und 3 Anerkennungen zugeteilt. Diese wurden dem Gemeinderat am 21.10.2013 bekanntgegeben.

Als 1. Preisträger ausgezeichnet wurde die ARGE Reichl, Sassenscheidt u. Partner, Architekten mit den Landschaftsarchitekt Pfrommer + Roeder, alle aus Stuttgart. Wie vom Preisgericht empfohlen wurde der 1. Preisträger mit einer Überarbeitung beauftragt, um die Planung für die Suche nach Investoren / Bauherren zu präzisieren und die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung des Entwurfs einzugrenzen.

Das Ergebnis der Überarbeitung ist in der Anlage beigefügt. Die Überarbeitung bestätigt, dass der 1. Preisträger das größte Potential für die Entwicklung des Beznerareals bietet.

2. Allgemein

Die Überlagerung von Alt- und Neubebauung (Blatt 02) belegt, dass die Neubebauung auf den bereits bisher befestigten Flächen stattfindet. Die Böschung mit dem Grünbestand wird nicht angegriffen. Dem hat der 1. Preisträger auch mit seinem Vorschlag, die Stellplätze nur über die Holbeinstraße anzuschließen, Rechnung getragen. Der 1. Preisträger hat als einziger im Wettbewerb nur auf die Erschließung von der Holbeinstraße gesetzt. Die Stellplätze sind so angelegt, dass nur eine Ebene als Tiefgarage in das Gelände eingegraben werden muss. Eine wirtschaftliche Bauweise.

Der Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen ist als Platzfläche – Kanalplatz – und die Holbeinstraße vor den Gebäuden 30 und 32 als verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen.

3. Kindergarten / Kindertagesstätte

In der Auslobung wurde als mögliche Nutzung ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte angegeben. Im Wettbewerbsentwurf und in der Überarbeitung ist dafür an einer sehr prädestinierten Stelle die notwendige Fläche mit Außenbereich nachgewiesen (siehe Blatt 6) Die Prüfung durch die Sozialverwaltung hat den Bedarf dieses Standorts nicht bestätigt. Die freiwerdende Fläche kann für Wohnen genutzt werden.

4. Gewerbliche Nutzungen / Markthalle

Die geforderten gewerblichen Flächen werden im Entwurf in den Gebäuden Holbeinstraße 30 und 32 (Untergeschoss), und in der "Markthalle" ausgewiesen. Möglich wäre auch, das gesamte Gebäude Holbeinstraße 32 gewerblich zu nutzen. Es gibt einen Interessenten für die volle gewerbliche Nutzung dieses Gebäudes.

Der Vorschlag des Preisträgers, den ältesten Bauteil des Beznerareals zu erhalten und zu einer "Markthalle" mit Gastronomie zu entwickeln sollte weiter verfolgt werden (siehe Blatt 20). Es ist die einzige Möglichkeit, diesen interessanten Teil der Industriegeschichte von Ravensburg nachvollziehbar und sichtbar in die Zukunft zu bringen.

Ebenfalls geprüft wurde eine teilweise gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse in den beiden nordwestlichen Häusern am künftigen Quartiersplatz.

5. Baugruppen

Ein Anliegen der Auslobung war auch, Möglichkeiten für Baugruppen, Baugemeinschaften oder neue Wohnungsformen zu schaffen. Dies wird mit dem Entwurf möglich:

- Beznerstraße 30 könnte durch einen Zusammenschluss von mehreren Bauherren umgebaut werden. Das Grundstück könnte real von der übrigen Fläche abgetrennt werden; die Stellplätze wären in der gemeinsamen Bewohnergarage zu erwerben. Das Preisgericht hat die vorgeschlagene Aufstockung des Gebäudes als nicht nachvollziehbar und für die stadträumliche Wirkung nicht erforderlich bewertet. Diese Beurteilung wird geteilt - das Gebäude wird daher nicht aufgestockt und die Dachform des Baukörpers bleibt erhalten;
- auch die Obergeschosse von Holbeinstraße 32 könnten in gleicher Weise umgebaut werden, wenn die gewerbliche Nutzung nicht umgesetzt wird. Auch dieses Grundstück kann real geteilt werden,
- ein bis zwei Baukörper über der Tiefgarage (nordwestlicher Grundstücksteil) könnten für neue Wohnformen genutzt werden. Denkbar wäre z.B., dass der Bauträger dazu Rohbauten mit Innenflächen, die variable Ausbauten zulassen, anbietet.

6. Anzahl und Erschließung der Stellplätze

Das Potential des Entwurf zeigt auch in den zwei Garagenebenen; in ihnen können nicht nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung nachgewiesen, sondern der sich aus der Bebauung tatsächlich ergebende Stellplatzbedarf gedeckt werden. Die Umgebung kann keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus einer Neubebauung aufnehmen. Die Forderung an die Investoren muss sein, möglichst viele Stellplätze im Areal zu schaffen.

In der Überarbeitung hat der Preisträger belegt, dass eine Erschließung der Stellplätze auch von der Wangener Straße her möglich wäre. Sie könnte zusätzlich zur Erschließung von der Holbeinstraße, aber auch als alleinige Erschließung funktionieren. Allerdings fordert das Regierungspräsidium neben einer Erschließung von der Wangener Straße zusätzlich die Anbindung der Stellplätze an die Holbeinstraße. Diese doppelte Erschließung ergäbe Kosten, die bei der von der Stadt gewollten Zielgruppe eigentlich nicht darstellbar sind. Die Zufahrt von der Wangener Straße kostet allein rund 200.000 € mehr als die Erschließung von der Holbeinstraße. Dazu kommen die Kosten für die Abbiegespuren auf der Wangener Straße – nach Forderung des Regierungspräsidiums sind diese bei Anbindung der Tiefgarage notwendig an der Garagenzufahrt und zur bestehende Zufahrt zur "Rinkerstraße". Diese Kosten dürften nochmals bei rund 200.000 € liegen. Außerdem entfallen bei einer Erschließung von der Wangener Straße auch noch 10 Stellplätze.

Die Zufahrt von der Holbeinstraße liegt äußerst verkehrsgünstig. Die untere Holbeinstraße kann bei entsprechender Verkehrsregelung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen frei gehalten werden, indem der verkehrsberuhigte Bereich nur noch im Einbahnverkehr – bergauf – befahren werden kann. Damit würde die untere Holbeinstraße auch vom bergabfahrenden Berufs- und Umgehungsverkehr erheblich entlastet, wovon die weiter unten liegenden Straßenabschnitte und anstehenden Aufwertungsmaßnahmen zusätzlich profitieren würden.

7. Bürgerbeteiligung

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurde ein Bürgerworkshop durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird ebenfalls mit den Bürgern in einer gesonderten Veranstaltung diskutiert. Die Erkenntnisse sollen in die Entscheidungen für die Investorenausschreibung einfließen.

8. Zeitplan

Februar 2014	Bürgerbeteiligung
März / April 2014	Entscheidung über Auslobungsunterlagen im Gremium
Juli 2014	Entscheidung über Investor

Anlagen:

Überarbeitung des 1. Preises