STADT RAVENSBURG
QUARTIER GALGENHALDE

STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG

FLÄCHEN GEWINNEN DURCH INNENENTWICKLUNG

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Mai 2014

gefördert durch das Ministerium für
Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Stadt
Ravensburg

IMPRESSUM

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Verkehrsplanung

BrennerPlan GmbH
Planungsgesellschaft für Stadt,
Umwelt und Verkehr

Augustenstraße 10A
70178 Stuttgart
T 0711 6014397-0
F 0711 6014397-10
buero@brennerplan.de
www.brennerplan.de

Auftraggeber

Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt

Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
F 0751 82-282

stadtplanungsamt@ravensburg.de
www.ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium für
Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

INHALT

1	**Einführung**	
1.1	Ausgangslage, Anlass und Ziele der Planung	Seite 5
1.2	Verfahren und Ablauf	5
2	**Bestandsanalyse**	
2.1	Lage und Struktur	9
2.2	Bevölkerung	11
2.3	Wohnungsangebot	11
2.4	Eigentümer	13
2.5	Bestandssanierungen und Neues Wohnen	15
2.6	Erschließung	17
	Vertiefung: Analyse Parkraumsituation	19
2.7	Grün und Freiraum	21
2.8	Quartiersbild und Identität	23
3	**Potenziale und Ziele** **Diskussion mit den Bürgern**	
3.1	Qualitäten	25
3.2	Defizite	27
3.3	Ideen und Ziele	29
4	**Quartier, Bereiche und Gebäude** **Potenziale der Innenentwicklung**	
4.1	Zielbildskizzen	31
4.2	Vertiefungsbereiche	35
4.3	Projektstudien: Erweiterung bestehender Gebäude	47
5	**Bausteine und Ideen** **- Bewertung durch die Bürger**	51
6	**Rahmenplan**	53
7	**Ausblick**	57

PLÄNE

Ausgangslage

1	Luftbild	Seite 6
2	Planungsgebiet/ Quartier	8
4	Wohnungstypen	10
5	Eigentum	12
6	Sanierungsstand	14
7	Erschließung	16
8	Stellplatzbilanz	18
9	Grün und Freiraum	20
10	Siedlungsbild	22
11	Die Anfänge des Quartiers	24

Potenziale und Ziele

12	Beteiligungsergebnisse: Qualitäten und Defizite	27
13	Ziele und Fragen	28
14	Beteiligungsergebnisse: Ideen und Wünsche	29
15	Zielbildskizze	33

Vertiefungsbereiche

16	Neue Mitte Absenreuterweg: Projektplakat	34
	Ausschnitt Rahmenplan	36
17	Quartierspark St. Meinrad: Projektplakat	38
	Ausschnitt Rahmenplan	40
18	Nachbarschaft Sunthaimstraße: Projektplakat	42
	Ausschnitt Rahmenplan	44

Projektstudien

19	Absenreuterweg Süd	46
20	Sunthaimstraße 50+52	48

Konzept

21	Konzeptbausteine	50
22	Rahmenplan	52

Sofern nicht anders gekennzeichnet, sind die Pläne in dieser Dokumentation nicht maßstabsgerecht verkleinert.

Download der Dokumentation sowie der Konzeptpläne im Originalmaßstab unter:

www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/stadtentwicklung-stadtsanierung/quartier-galgenhalde.php

1 EINFÜHRUNG

1.1 AUSGANGSLAGE, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Ein Quartier im Wandel

Die Galgenhalde ist eine weitgehend erhaltene Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren, mit einer typischen Mischung von Zeilen- und Einfamilienhausbebauung. Im Quartier wohnen rund 1.200 Menschen.

In zentraler und zugleich grüner Lage, mit Nahversorgung und Schulen in der Nachbarschaft, einer Vielfalt an Wohnungstypen und starker eigenen Identität bietet die Galgenhalde hohe Qualitäten.

Gleichzeitig ist die Siedlung im Umbruch: Mietwohnungen und Eigenheime werden saniert und Dachgeschosse ausgebaut. Immer mehr junge Familien ziehen in die Galgenhalde, wo bisher v.a. Alteingesessene lebten – nicht selten seit Siedlungsbeginn.

Neben den positiven Effekten der Aufwertung und Verjüngung des Quartiers führt dieser Wandel zunehmend auch zu Problemen, wie z.B. einem wachsenden Stellplatzdefizit oder dem schleichenden Verlust des Quartiersbildes. Bauvorhaben werden dadurch von Seiten der Anwohner zunehmend ablehnend beurteilt.

Für die Eigentümer besteht dagegen die Notwendigkeit, ihre Bestände an zeitgemäße Ausstattungs- und Energiestandards anzupassen. Bauliche Ergänzungen bieten zudem die Möglichkeit, nachfragegerechte Angebote z.B. speziell für Senioren oder Familien zu schaffen.

Die planungsrechtliche Beurteilung dieser Bauvorhaben, die verstärkt in den Bestand eingreifen, ist anhand des geltenden Planungsrechtes nicht mehr möglich. Um eine behutsame Einfügung in die Quartiersstruktur zu garantieren, ist ein qualifizierter Entwicklungsrahmen erforderlich, der die verschiedenen Anforderungen zusammenbringt.

Ziele der Quartiersentwicklung

Ziel der Quartiersentwicklung Galgenhalde ist, den aktuellen sozialen und städtebaulichen Wandel aktiv zu begleiten und dadurch die Galgenhalde „fit für die Zukunft" zu machen.

Gleichzeitig sollen Flächenpotenziale für Neues Wohnen in Ravensburg aktiviert werden.

Hierfür müssen Maßnahmen entwickelt werden, die von Eigentümern, Mietern und Anwohner mitgetragen werden können.

Entwicklungsziele sind:

- Behutsame Sanierung des Wohnungsbestandes
- Schaffung neuer Wohnungsangebote für Quartier und Stadt
- Mobilisierung von zusätzlichem Wohnraum in Wohneigentümergemeinschaften
- Bewahrung der gewachsenen Qualitäten und Identität
- Einbindung von Eigentümern und Anwohnern in die Planung
- Schaffung eines verbindlichen Rahmens für die Quartiersentwicklung

Neues Wohnen für Ravensburg

Für die Stadtentwicklung in Ravensburg ist die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsquartieren wie der Galgenhalde dringend erforderlich, um dem enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

Nur mit einem ausreichenden Wohnungsangebot können die starken Kostensteigerungen wirksam gedämpft werden. Besonderer Handlungsbedarf besteht im Mietwohnungssektor, in den in den letzten Jahren in Ravensburg fast nicht mehr investiert wurde.

Mit dem Ziel einer kompakten Stadt der kurzen Wege und zur Reduzierung des Landschaftsverbrauches hat die Innenentwicklung für die Stadt Ravensburg höchste Priorität. Auch in anderen Quartieren wird daher aktuell versucht, Potenziale für Neues Wohnen im Bestand zu erschließen.

1.2 VERFAHREN UND ABLAUF

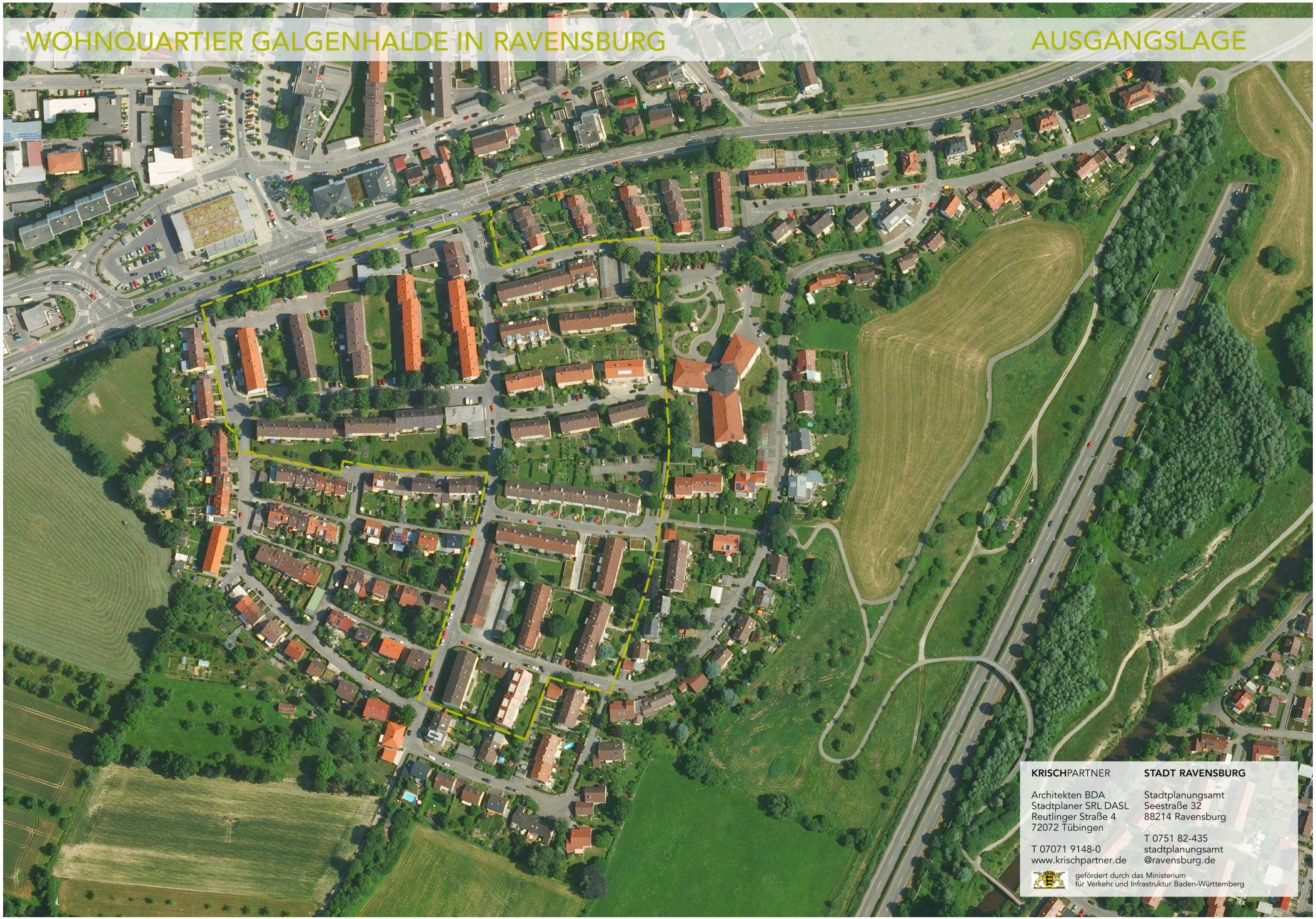
Kooperative Planung

Alle Planungsschritte erfolgten in enger Zusammenarbeit mit den zentralen Akteuren im Quartier. Bereits zum Einstieg in die Bestandsanalyse wurden Gespräche mit Vertretern lokaler Institutionen geführt, die wertvolle Hinweise zu Problemen und Entwicklungspotenzialen lieferten und auch in der weiteren Arbeit wichtige Diskussionspartner waren:

- Der „Rahlentreff", Treffpunkt und Anlaufstelle für die Anwohner
- Der Bau- und Sparverein Ravensburg (BSV), Eigentümer zahlreicher Gebäude in der Siedlung
- Die Stiftung Liebenau als Eigentümerin des Seniorenwohnheims „St. Meinrad"

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Zur Beteiligung der Anwohner fanden zwei mehrstündige Informationsveranstaltungen statt, zu denen sämtliche Haushalte mittels Postwurfsendungen eingeladen wurden. Schwerpunkt der ersten Bürgerinformation war die Diskussion von Handlungsbedarfen, Zielen und Konzeptideen für das Quartier. Diese wurden zusätzlich in einem Fragebogen abgefragt, der auf der Homepage der Stadt online gestellt und auf dem Sommerfest des BSV verteilt wurde.

In der zweiten Veranstaltung im Oktober 2013 lagen bereits umfangreiche Entwürfe und Projektskizzen vor, die mit den Anwohnern diskutiert und von diesen bewertet wurden.

Es sind künftig weitere Veranstaltungen im Quartier geplant, um die Bürger an den weiteren planerischen Schritten zu beteiligen.

Die Politik wurde über den Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT der Stadt Ravensburg) regelmäßig über Stand und Ergebnisse des Verfahrens informiert.

Die Einbeziehung privater Eigentümergemeinschaften wurde angesichts der geringen Entwicklungspotenziale, die nach der Bestandsanalyse und mehreren Kontakten deutlich wurden, auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Probleme der Entscheidungsfindung von Wohneigentümergemeinschaften (Grundsatz der Einstimmigkeit) sowie die Rahmenbedingungen für die Finanzierung gemeinsamer Baumaßnahmen hemmen hier die Schaffung neuen Wohnraums.

Bausteine und Planungsablauf

Schwerpunkte und Ablauf der Planung wurden flexibel im Prozess entwickelt und zielorientiert an die Arbeitsergebnisse angepasst:

- Frühzeitige Definition von Entwicklungszielen und Fragestellungen, Anpassung und Konkretisierung im Prozess
- Zielorientierte Bestandsanalyse mit Schwerpunkt auf entwicklungsrelevanten Themen
- Visualisierung von Konzeptideen in Entwurfsskizzen und Projektstudien zur Diskussion mit Eigentümern und Bürgern
- Zeitgleiche Betrachtung der Entwurfsebenen Quartier, Vertiefungsbereiche und Gebäude
- Vertiefende Untersuchung der Themen Verkehr und Parken, Diskussion mit Fachämtern und Einbeziehung des Verkehrsplanungsbüros brennerplan aus Stuttgart

Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"

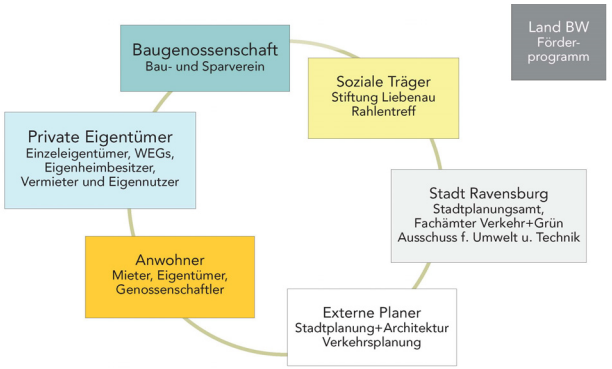
Die Planung wird gefördert durch das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg. Es bietet den Kommunen eine finanzielle Unterstützung an, um innerörtliche Entwicklungspotenziale im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche zu untersuchen und zu mobilisieren. Dabei sollen breite Möglichkeiten zur Information und Mitwirkung für Betroffene und andere gesellschaftliche Gruppen eröffnet werden.

Weiteres Vorgehen

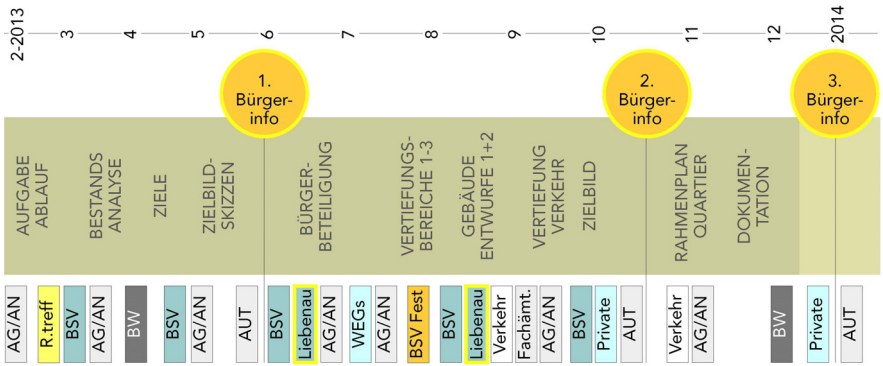
Die vorliegende Dokumentation umfasst die Planungsergebnisse, die innerhalb der Programmlaufzeit bis Ende 2013 erarbeitet wurden. Im Anschluss wird die Arbeit an der Quartiersentwicklung Galgenhalde unter Beteiligung von Anwohnern und Eigentümern weitergeführt und z.B. der Themenkomplex Verkehr–Parken–Freiraum weiter vertieft werden.

Außerdem ist eine Einbeziehung privater Eigentümer und Eigentümergemeinschaften geplant, um auch in Bereichen mit gemischten Eigentümerstrukturen tragfähige Handlungsansätze zu entwickeln.

Kooperatives Verfahren unter Einbindung aller Akteure im Quartier

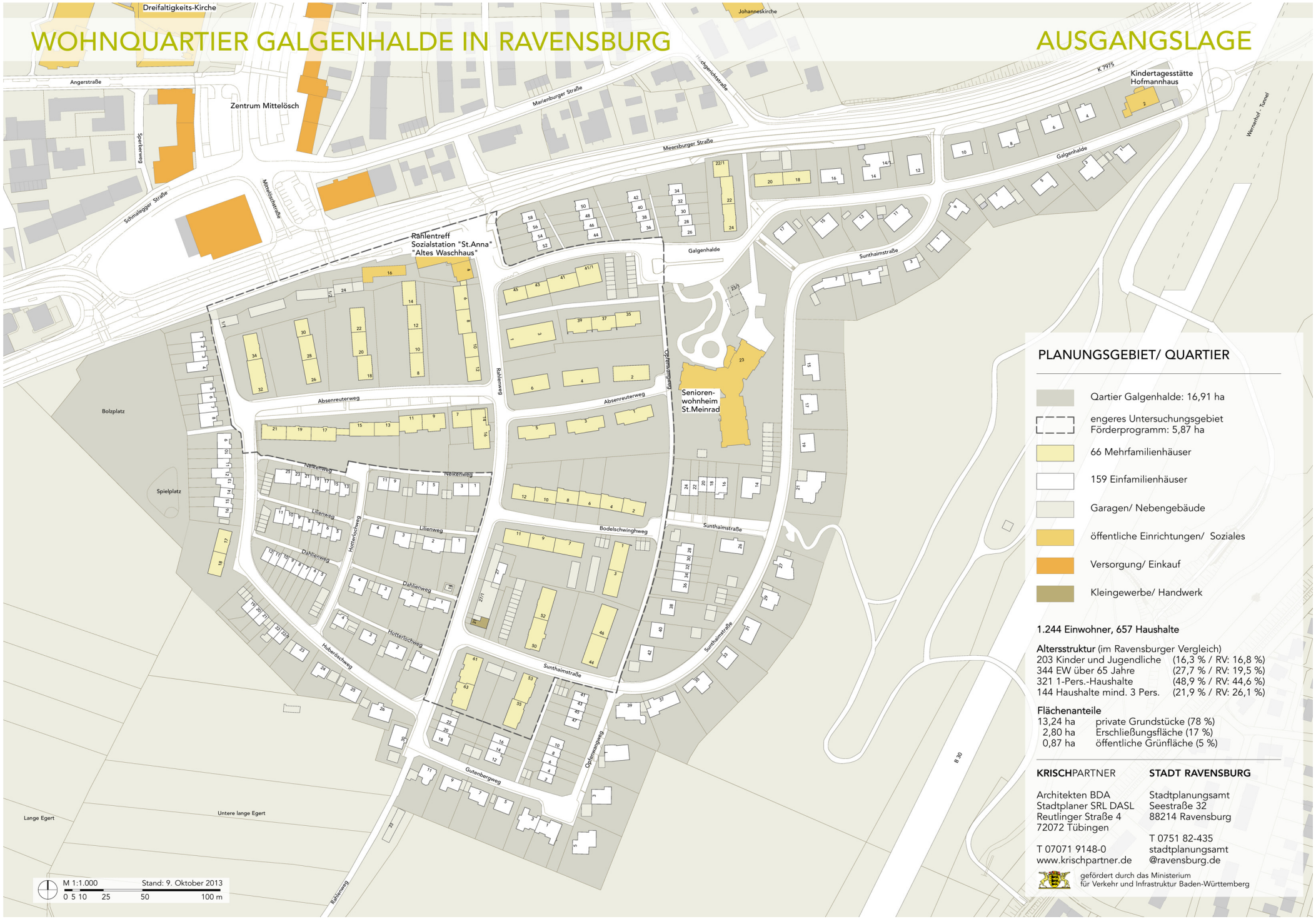


Kopplung Kommunikations- und Produktbausteine



WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



PLANUNGSGEBIET/ QUARTIER

- Qartier Galgenhalde: 16,91 ha
- engeres Untersuchungsgebiet Förderprogramm: 5,87 ha
- 66 Mehrfamilienhäuser
- 159 Einfamilienhäuser
- Garagen/ Nebengebäude
- öffentliche Einrichtungen/ Soziales
- Versorgung/ Einkauf
- Kleingewerbe/ Handwerk

1.244 Einwohner, 657 Haushalte

Altersstruktur (im Ravensburger Vergleich)

203 Kinder und Jugendliche	(16,3 % / RV: 16,8 %)
344 EW über 65 Jahre	(27,7 % / RV: 19,5 %)
321 1-Pers.-Haushalte	(48,9 % / RV: 44,6 %)
144 Haushalte mind. 3 Pers.	(21,9 % / RV: 26,1 %)

Flächenanteile

13,24 ha	private Grundstücke (78 %)
2,80 ha	Erschließungsfläche (17 %)
0,87 ha	öffentliche Grünfläche (5 %)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2 BESTANDSANALYSE

2.1 LAGE UND STRUKTUR

Angesichts hoher Lagequalitäten, einer Mischung von Wohnungstypen und guter Infrastruktur bietet die Galgenhalde gute Entwicklungspotenziale als zukunftsfähiges Wohnquartier im Kontext der Ravensburger Stadtentwicklung.

Lage und Umgebung

Die Galgenhalde ist Teil der Ravensburger Weststadt, Altstadt und Bahnhof sind ca. 2 km entfernt und sehr gut mit dem PKW, Bus oder Fahrrad zu erreichen. Gleichzeitig liegt die Galgenhalde inmitten eines grünen Umfeldes mit hohem Naherholungswert.

Das Zentrum Mittelösch bietet Infrastruktur und Versorgung in fußläufiger Entfernung.

Nutzungsstruktur

Das Wohngebiet umfasst 66 Mehrfamilien- und 159 Einfamilienhäuser, in denen ca. 1.240 Einwohner leben. In der Siedlung befinden sich verschiedene quartiersbezogene soziale Einrichtungen:

- Treffpunkte „Rahlentreff" und „Altes Waschhaus" und Sozialstation St. Anna
- Seniorenwohnheim St. Meinrad mit 74 Pflegeplätzen und 16 Senioren-Wohnungen
- Kindertagesstätte Hoffmannhaus mit aktuell ca. 65 Betreuungsplätzen

Weitere soziale Einrichtungen, Schulen und Kindergärten liegen unweit von der Galgenhalde in der Weststadt. Im Zentrum Mittelösch jenseits der Meersburger Straße gibt es ein vielfältiges Angebot an Nahversorgung und Gastronomie.

Vereinzelt werden Garagen im Quartier durch kleingewerbliche Betriebe genutzt.

Engeres Untersuchungsgebiet

Die Bestandsuntersuchung konzentrierte sich zunächst auf den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung, da hier die größten Flächenpotenziale vermutet wurden. Während der Bearbeitung wurde allerdings deutlich, dass Entwicklungsmöglichkeiten gerade auch außerhalb dieses engeren Untersuchungsgebietes liegen und eine Ausweitung der Betrachtung notwendig ist.

Im engeren Untersuchungsgebiet befinden sich 371 Wohnungen, in denen ausgehend von einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,9 EW ca. 700 Personen leben.

Mit 5,87 ha umfasst das engere Untersuchungsgebiet gut ein Drittel der Siedlung mit insgesamt 16,91 ha.

Seniorenwohnheim St. Meinrad

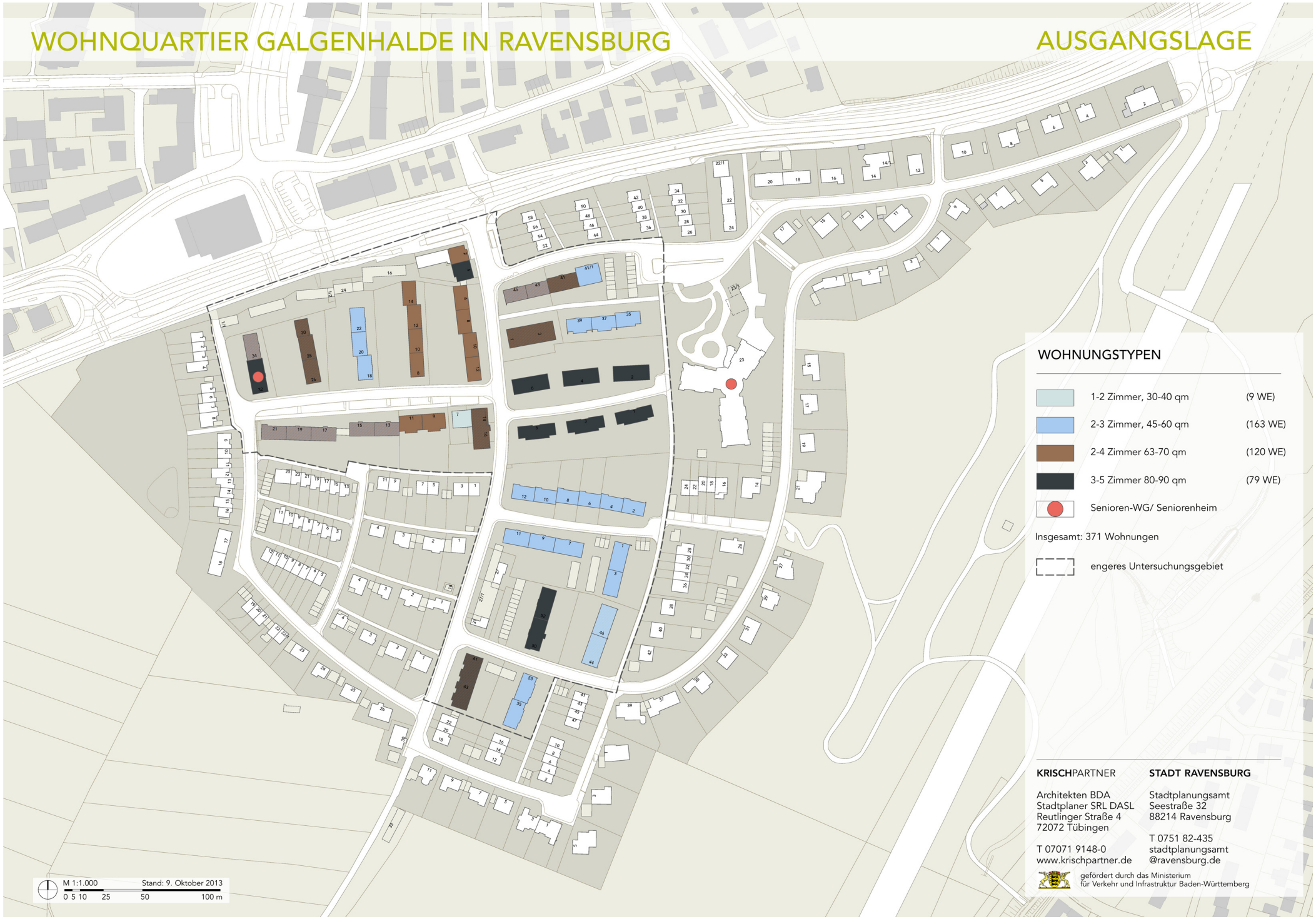
Alter Baumbestand im Absenreuterweg

Quartierseingang mit Rahlentreff

Panoramablick Richtung Innenstadt

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



WOHNUNGSTYPEN

1-2 Zimmer, 30-40 qm	(9 WE)
2-3 Zimmer, 45-60 qm	(163 WE)
2-4 Zimmer 63-70 qm	(120 WE)
3-5 Zimmer 80-90 qm	(79 WE)
Senioren-WG/ Seniorenheim	

Insgesamt: 371 Wohnungen

engeres Untersuchungsgebiet

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2.2 BEVÖLKERUNG

Aktuell findet in der Galgenhalde ein Generationenwechsel mit einer zunehmenden Vielfalt der Bevölkerung statt. Deren Anforderungen sollen bei der zukünftigen Entwicklung des Quartiers berücksichtigt werden.

Noch ist die Bevölkerung von einem hohen Anteil älterer Menschen geprägt: Der Anteil über 65-Jähriger liegt mit 27,7% deutlich über dem Stadtdurchschnitt mit 19,5% (Stand: 31.12.2012); 102 Personen sind über 85 Jahre alt. Viele sind „Alteingesessene", die zum Teil seit den Siedlungsanfängen hier wohnen. Fast die Hälfte der Bewohner in der Galgenhalde lebt allein (48,9% Einpersonenhaushalte).

Gleichzeitig ist ein zunehmender Zuzug junger Familien zu beobachten: Ende 2012 leben 200 Kinder und Jugendliche in der Galgenhalde. Mit 16,3% entspricht dies bereits ungefähr dem Stadtdurchschnitt. Angesichts der natürlichen demografischen Entwicklung ist in Zukunft mit einer weiteren Verjüngung des Quartiers zu rechnen. Kleinräumige Zahlen zur Sozialstruktur liegen nicht vor – sie ist jedoch nach Informationen der Eigentümer und Experten von einem eher niedrigen Haushaltseinkommen geprägt.

Mit den neuen Familien kommen Menschen unterschiedlicher Kulturen, Religionen und Sprachen in die Galgenhalde – die lange Zeit sehr homogene Bevölkerung wird vielfältiger. Gemeinschaft und gemeinsame Identität müssen noch zusammenwachsen.

2.3 WOHNUNGSANGEBOT

Mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern bietet die Galgenhalde einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Wohnungs- und Eigentumstypen.

Die Einfamilienhausbereiche umfassen verschiedene Einzel-, Doppel und Reihenhaustypen auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -lagen.

Die Geschosswohnungsbauten sind dagegen von einem relativ homogenen Wohnungsangebot gekennzeichnet. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei kleinen, günstigen 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit einfacher Ausstattung bis 60 qm (163 WE) bzw. 70 qm (120 WE). Große Wohnungen ab 80 qm konzentrieren sich u.a. auf den Bereich östlicher Absenreuterweg und Sunthaimstraße (v.a. ehemalige Beamtenwohnungen); kleine 1-Personen-Apartments sind im Bestand nur vereinzelt vorhanden.

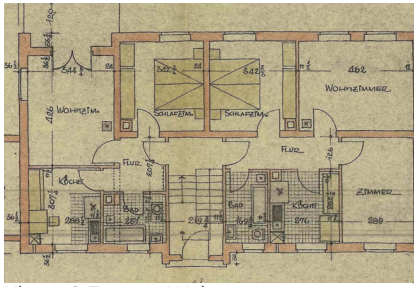
Die Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren sind dreigeschossig mit Hochparterre ohne Aufzug; ein Großteil der Wohnungen hat Balkone. Die flach geneigten Dächer sind überwiegend nicht ausgebaut.

Angebote für Senioren bietet das Wohnheim St. Meinrad und eine Senioren-Wohngemeinschaft, die vom BSV im Absenreuterweg eingerichtet wurde. Kleine, barrierefreie „Standard"-Wohnungen mit Aufzug oder ebenerdigem Zugang gibt es jedoch kaum.

Für Familien bieten die umfangreichen Mietwohnungsbestände mit 2 bis 3 Zimmern ein großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere für Haushalte mit mehreren Kindern sind diese Wohnungen jedoch häufig zu klein (die Wohnungen über 80 qm sind dagegen nach der Sanierung oft nicht mehr bezahlbar); auch entsprechen sie kaum noch zeitgemäßen Wohnraumansprüchen (z.B. Ausstattung, Grundriss, Aufzug, Garten/ großer Balkon, privater Stellplatz). Familiengerechte Angebote wie z.B. wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze sind im Quartier kaum vorhanden.

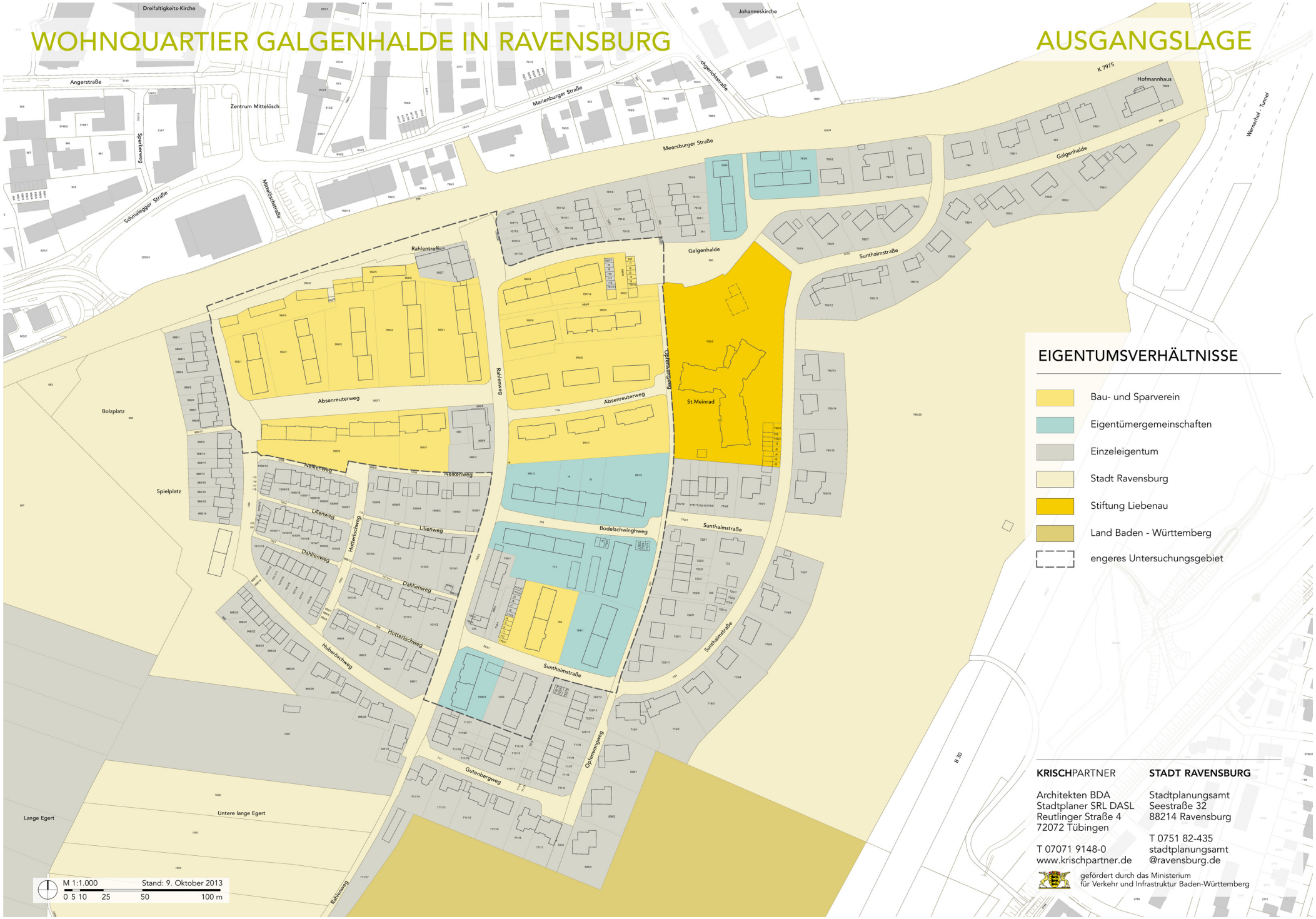
Damit die Wohnungsangebote in der Galgenhalde auch in Zukunft den Bedürfnissen ihrer Bewohner entsprechen, ist eine behutsame Anpassung und Ergänzung der Bestände erforderlich.

Senioren-WG Absenreuterweg


Kleine 2-Zimmer-Wohnung

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Bau- und Sparverein
- Eigentümergemeinschaften
- Einzeleigentum
- Stadt Ravensburg
- Stiftung Liebenau
- Land Baden - Württemberg
- engeres Untersuchungsgebiet

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2.4 EIGENTÜMER

Die Eigentümerstruktur spielt bei der Umsetzbarkeit von Maßnahmen eine zentrale Rolle. In der Galgenhalde sind zwei große Wohnungsmarktakteure ansässig, die bereits sehr aktiv im Quartier sind und sehr gute Potenziale für gemeinsame Maßnahmen bieten. Daneben gibt es eine Vielzahl von Einzeleigentum und Wohneigentumgemeinschaften, deren Mitwirkungsbereitschaft zum Teil erst noch geweckt werden muss. Die Kooperation mit allen Eigentümern vor Ort ist zentraler Bestandteil der aktuellen Planung.

Einer der größten Eigentümer in der Galgenhalde ist mit 39 Häusern der Bau- und Sparverein (BSV). Als Baugenossenschaft spielt der BSV seit Siedlungsbeginn eine zentrale Rolle für Identität und Zusammenhalt der Mieter, die zugleich auch dessen Anteilseigner sind. Nachbarschaftshilfe, gemeinsame Feste und Häuserpatenschaften gehören auch heute noch zum Selbstverständnis der BSV-Häuser, wenn auch aufgrund der erhöhten Fluktuation zunehmend ein Verlust des Zusammengehörigkeitsgefühls beklagt wird.

Die Häuser im Eigentum des BSV konzentrieren sich auf den Bereich Absenreuterweg/ nördlicher Rahlenweg; in der Sunthaimstraße besitzt der BSV ein Einzelgebäude, das früher als Arbeiterwohnheim diente. Der BSV plant in seinen Beständen umfangreiche Sanierungs- und Baumaßnahmen.

Zweiter wichtiger Eigentümer ist die Stiftung Liebenau, die in der Galgenhalde seit 1991 das Seniorenwohnheim St. Meinrad, die Sozialstation St. Anna und den Rahlentreff betreibt. St. Meinrad liegt auf einem großen, zentralen Grundstück, dessen Freibereiche auch als kleiner Quartierspark genutzt werden. Die Stiftung Liebenau sieht sich als soziales Zentrum und Treffpunkt im Quartier und möchte diese Rolle zukünftig weiter ausbauen, um Kontakte zwischen den Generationen zu fördern. In diesem Zusammenhang plant sie eine Erweiterung ihres Angebotes an diesem Standort (vgl. Kapitel 4.2).

20 Häuser mit Geschosswohnungen sind heute im Besitz von Eigentümergemeinschaften mit verschiedenen Verwaltern (Schwerpunkt Bodelschwinghweg/ Sunthaimstraße).

5 Mehrfamilienhäuser gehören Einzeleigentümern bzw. Erbengemeinschaften, darunter auch das Eingangsgebäude zur Galgenhalde, in dem sich der Rahlentreff befindet. Im Einzeleigentum befinden sich auch ein Teil der Garagenhöfe Sunthaimstraße und Galgenhalde, was eine Weiterentwicklung dieser Orte deutlich erschwert (vgl. Kapitel 4.2).

Die Einfamilienhäuser in der Galgenhalde gehören Einzeleigentümern, die größtenteils selbst dort wohnen. Zum Teil sind dies noch die Alteigentümer, teilweise wurden die Häuser von den Kindern übernommen. Viele der Häuser wurden und werden aber auch an junge Familien veräußert und an deren Bedürfnisse angepasst.

Im Eigentum der Stadt Ravensburg sind neben den Verkehrsräumen verschiedene Grünflächen (z.B. der Grünstreifen im Absenreuterweg), der Spiel- und Bolzplatz am Westrand, sowie ein Großteil der Freiflächen im direkten Umfeld der Galgenhalde. Die Stadt besitzt zudem zwei Mehrfamilienhäuser am Huberöschweg. Im Umfeld des Gebietes gibt es einige Flächen im Besitz des Landes Baden-Württemberg.

BSV-Bestände Rahlenweg

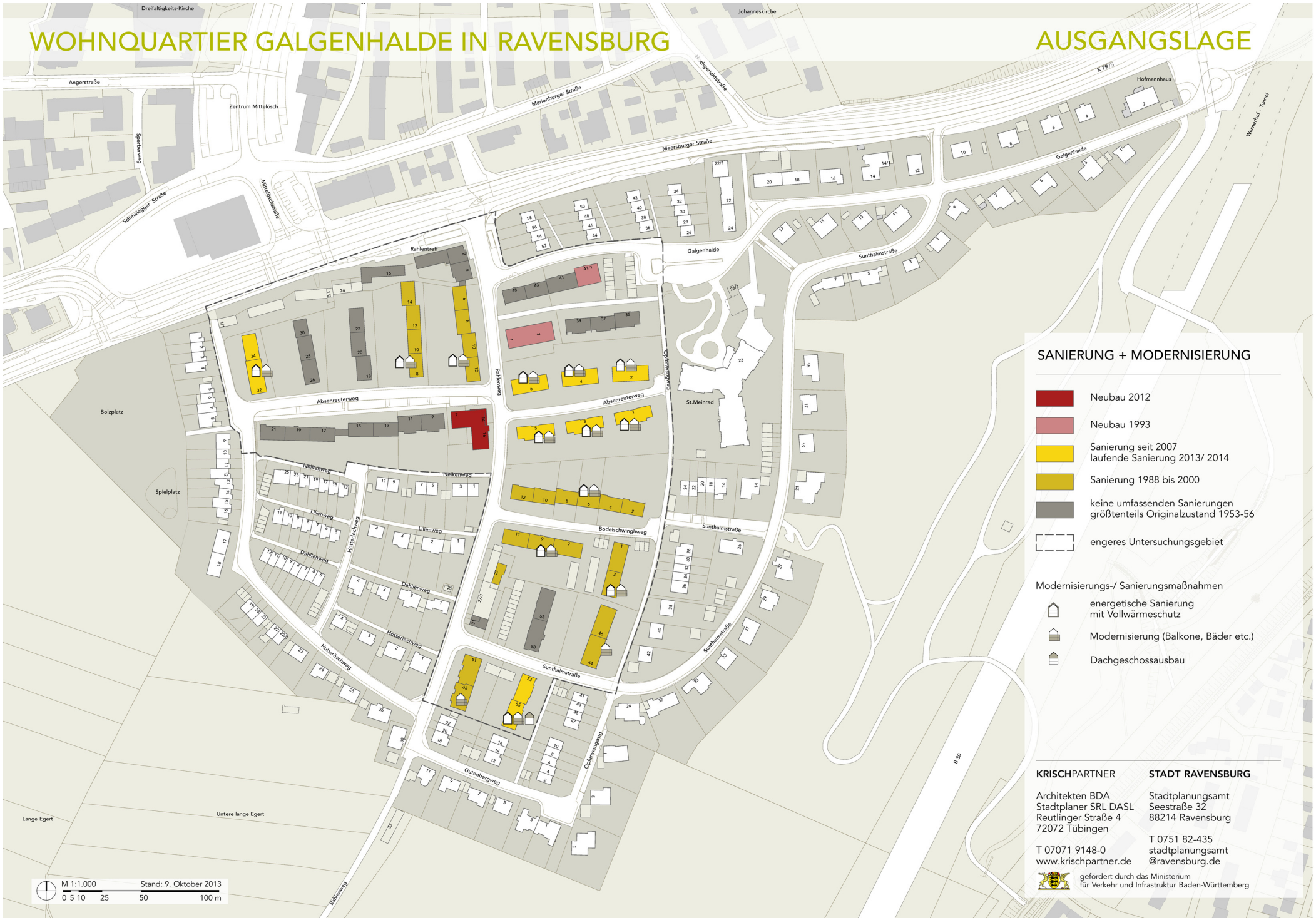
St. Meinrad – Stiftung Liebenau

Wohneigentümergemeinschaft

Einfamilienhaus Straße Galgenhalde

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



SANIERUNG + MODERNISIERUNG

- Neubau 2012
- Neubau 1993
- Sanierung seit 2007
  laufende Sanierung 2013/ 2014
- Sanierung 1988 bis 2000
- keine umfassenden Sanierungen
  größtenteils Originalzustand 1953-56
- engeres Untersuchungsgebiet

Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen

- energetische Sanierung
  mit Vollwärmeschutz
- Modernisierung (Balkone, Bäder etc.)
- Dachgeschossausbau

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2.5 BESTANDSSANIERUNGEN UND NEUES WOHNEN

Die Wohngebäude in der Galgenhalde stammen fast vollständig aus den Siedlungsanfängen in den 1950er Jahren. Die Mehrfamilienhäuser werden seit den 1980er Jahren schrittweise saniert. Unsanierte Bestände konzentrieren sich im westlichen Absenreuterweg/ nördlicher Rahlenweg, wo sich im Zuge anstehender Sanierungsmaßnahmen auch besondere Aufwertungspotenziale bieten.

Die privaten Geschosswohnungsbauten wurden überwiegend bereits in den 1980er und 1990er Jahren modernisiert (Bäder/ Balkone, Fenster, größtenteils Vollwärmeschutz). Angesichts heutiger Ausbaustandards bieten sie durchaus Potenziale für eine weitere energetische Qualifizierung und den Ausbau von Dachgeschossen. Ein Großteil gehört jedoch Eigentümergemeinschaften, deren Aktivierung bislang nicht möglich war. Dringend erforderlich ist zudem die Sanierung der Gebäude Rahlenweg 2+4 (Rahlentreff/ Sozialstation), u.a. um ihrer Bedeutung als Eingang zum Quartier und sozialer Treffpunkt gerecht zu werden.

Der Sanierungsstand der Einfamilienhäuser wurde nicht näher untersucht. Im Zuge des Generationen- und Eigentümerwechsels werden diese nach und nach renoviert, baulich erweitert und z.T. Einliegerwohnungen eingerichtet.

Der BSV saniert seit den 1980er Jahren schrittweise seine Bestände, die mittlerweile ca. zur Hälfte modernisiert sind. Der BSV strebt grundsätzlich behutsame, kostengünstige Sanierungen an, die ein bezahlbares Mietniveau sichern und im bewohnten Zustand möglich sind (Vollwärmeschutz, Fenster, Bäder, Balkone). Ist ein Umzug dennoch notwendig, haben die Genossenschaftsmitglieder ein Recht auf Ersatzwohnraum.

In letzter Zeit wird zudem verstärkt versucht, barrierefreie Wohnungen zu schaffen, um v.a. den alteingesessenen Mietern einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Im Absenreuterweg konnten zwei Senioren-Wohngemeinschaften eingerichtet werden, die über Rampen erschlossen sind. Aufzüge können aufgrund der Grundstruktur der 50er-Jahre-Zeilen mit Hochparterre/ Zwischengeschossen nicht eingebaut werden. Eine Ausnahme ist das ehemalige Arbeiterwohnheim Sunthaimstraße mit ebenerdigem Erdgeschoss. Der BSV plant hier, im Rahmen der Sanierungen auch die Dachgeschosse auszubauen und das gesamte Haus über einen Aufzug barrierefrei zu erschließen.

Im westlichen Absenreuterweg gibt es mehrere Häuser des BSV, die sich noch weitgehend im Originalzustand befinden und dringend sanierungsbedürftig sind (12 Häuser mit 140 Wohnungen). Während die südlichen Gebäude als Ensemble erhalten werden sollen, kommen für den BSV für die zwei nördlichen Zeilen auch Ersatzneubauten in Frage, um zeitgemäße, barrierefreie Wohnungen für Senioren oder auch Familien im Quartier zu schaffen.

Bauliche Ergänzungen beschränkten sich bislang auf zwei BSV-Neubauten von 1993, eine Ergänzung in der Straße Galgenhalde sowie vereinzelte Dachgeschossausbauten. 2012 wurde anstelle eines Pavillons am Rahlenweg ein Neubau mit 8 familiengerechten Wohnungen, 3 kleinen Erdgeschoss-Studios, Aufzug und Tiefgarage errichtet. Trotz der maßstäblich angemessenen baulichen Einfügung führte diese Nachverdichtung zu erheblichen Konflikten mit den direkten Nachbarn.

Größtes Neubauprojekt im Quartier war bislang das Seniorenwohnheim St. Meinrad, das 2002 den Vorgängerbau von 1965 ersetzte. Um während des Baus weiterhin den Betrieb des alten Gebäudes zu ermöglichen, wurde der Neubau auf einer Freifläche in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern errichtet. Auch dieses Projekt führte zu Nachbarschaftskonflikten.

Saniertes Gebäude des BSV

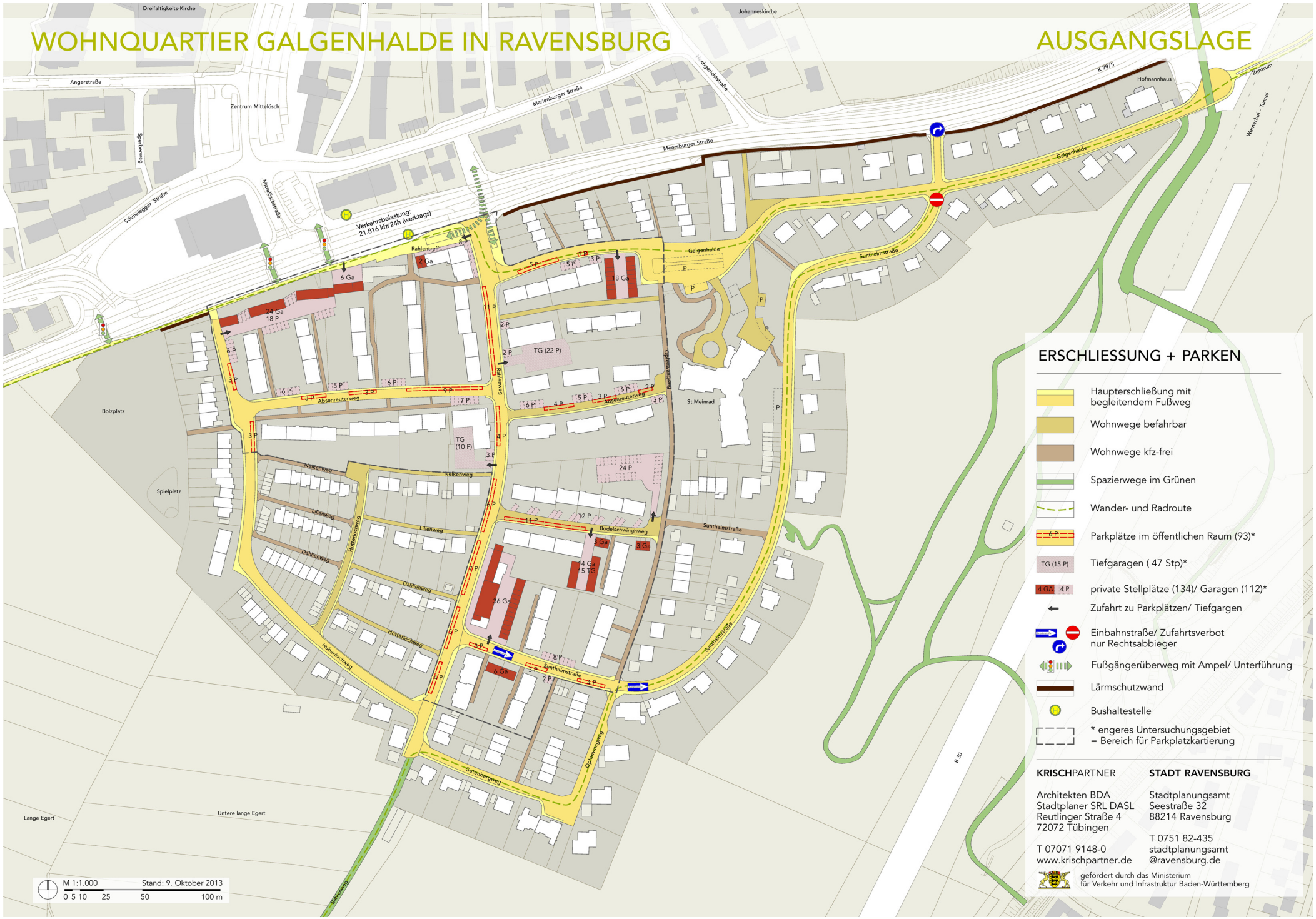
Neubau Rahlenweg

Unsaniertes BSV Gebäude

Umbau zu einer Senioren-WG

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



ERSCHLIESSUNG + PARKEN

- Haupterschließung mit begleitendem Fußweg
- Wohnwege befahrbar
- Wohnwege kfz-frei
- Spazierwege im Grünen
- Wander- und Radroute
- 6 P — Parkplätze im öffentlichen Raum (93)*
- TG (15 P) — Tiefgaragen (47 Stp)*
- 4 GA / 4 P — private Stellplätze (134)/ Garagen (112)*
- Zufahrt zu Parkplätzen/ Tiefgargen
- Einbahnstraße/ Zufahrtsverbot nur Rechtsabbieger
- Fußgängerüberweg mit Ampel/ Unterführung
- Lärmschutzwand
- Bushaltestelle
- * engeres Untersuchungsgebiet = Bereich für Parkplatzkartierung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2.6 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Lage und Erschließungsstruktur der Galgenhalde bieten gute Potenziale für eine hervorragende Anbindung sowohl für Pkw als auch durch einen umweltgerechten Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehr. Problematisch ist der wachsende Parkdruck, dem die 1950er-Jahre Struktur der Galgenhalde in ihrer jetzigen Form nicht gewachsen ist und der zunehmend auch ihre städtebauliche Qualität beeinträchtigt. Für die Akzeptanz von Neubauprojekten werden Lösungsansätze für die Parkplatzproblematik entscheidend sein – dies wurde von den Anwohnern deutlich artikuliert.

Das Erschließungssystem der Siedlung ist geprägt von einer für die Bauzeit typischen hierarchischen Grundstruktur mit einer ringförmigen Haupterschließung, von der ruhige Wohnstraßen fächerförmig abgehen. Es gibt keinen Durchgangsverkehr in der Galgenhalde; im gesamten Quartier gilt Tempo 30. Viele Häuser liegen an Sackgassen oder reinen Anliegerwegen, ein Teil der Grundstücke ist nicht mit dem KFZ anfahrbar. Daneben gibt es ein System aus autofreien Fußwegen, das mit dem Fußwegenetz der Umgebung verknüpft ist.

Über den Rahlenweg ist das Quartier an die Meersburger Straße angebunden. Dieser Knotenpunkt ist mit einer Lichtsignalanlage geregelt, die eine Ausfahrt in beide Richtungen ermöglicht. Die Meersburger Straße hat als direkter Zubringer zur Innenstadt und in die Region sowie mit den Buslinien 1 und 2 (10-Minuten-Takt) eine wichtige Erschließungsfunktion für die Galgenhalde. Mit täglich 22.000 KFZ bildet die Meersburger Straße aber auch eine starke räumliche Barriere zur Weststadt, die zu Fuß über zwei signalisierte Überwege und einen Tunnel überwunden werden kann.

Um der hohen Belastung gerecht zu werden, wurde die Straße in den letzten Jahren ausgebaut (Linksabbieger, separate Busspur, begrünter Mittelstreifen, Lärmschutzwand). Die Anbindungen Huberöschweg und Straße Galgenhalde wurden gekappt; von der Sunthaimstraße ist nur noch eine eingeschränkte Ausfahrt möglich. In Verbindung mit der internen Verkehrsführung wie z.B. dem Einrichtungsverkehr Sunthaimstraße (oder der Zufahrt des BSV-Garagenhofs an der Meersburgerstraße über den Huberöschweg) führt dies zu Umwegen und Belastungen im Quartier.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erscheint den Bürgern als eines der wichtigsten Probleme im Quartier. Trotz mehrerer Ansätze der letzten Jahre, dem Parkplatzdefizit zu begegnen, müssen viele der privaten Parkplätze im Straßenraum untergebracht werden: So stehen für 371 Mietwohnungen im engeren Untersuchungsgebiet nur 293 Stellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung, entlang der Straßen gibt es ca. 90 weitere Stellplätze.

Neben Gefahrenpunkten und Engstellen (z.B. im Eingangsbereich Rahlenweg) führt dies zu einem allgemeinen Verlust der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes, der ursprünglich ein wichtiger Treffpunkt für die Nachbarschaft war. Fuß- und Radverkehr, die angesichts der Nähe von Schulen, Einkauf und Zentrum eine zentrale Rolle spielen könnten, bleiben hinter ihren Möglichkeiten zurück. Auch im Verlauf der übergeordneten Wander- und Radrouten, die durch das Quartier führen, kommt es vielfach zu Konflikten.

Da die vorhandenen Garagenhöfe nicht ausreichen, werden Stellplätze vermehrt auch in den Vorgärten und Gartenbereichen der Zeilenbebauung untergebracht und damit eines der zentralen Qualitätsmerkmale der Galgenhalde deutlich beeinträchtigt.

Angesichts des Generationenwechsels muss damit gerechnet werden, dass die Anzahl der Pkw weiter zunehmen und das Parkplatzproblem sich weiter verschärfen wird.

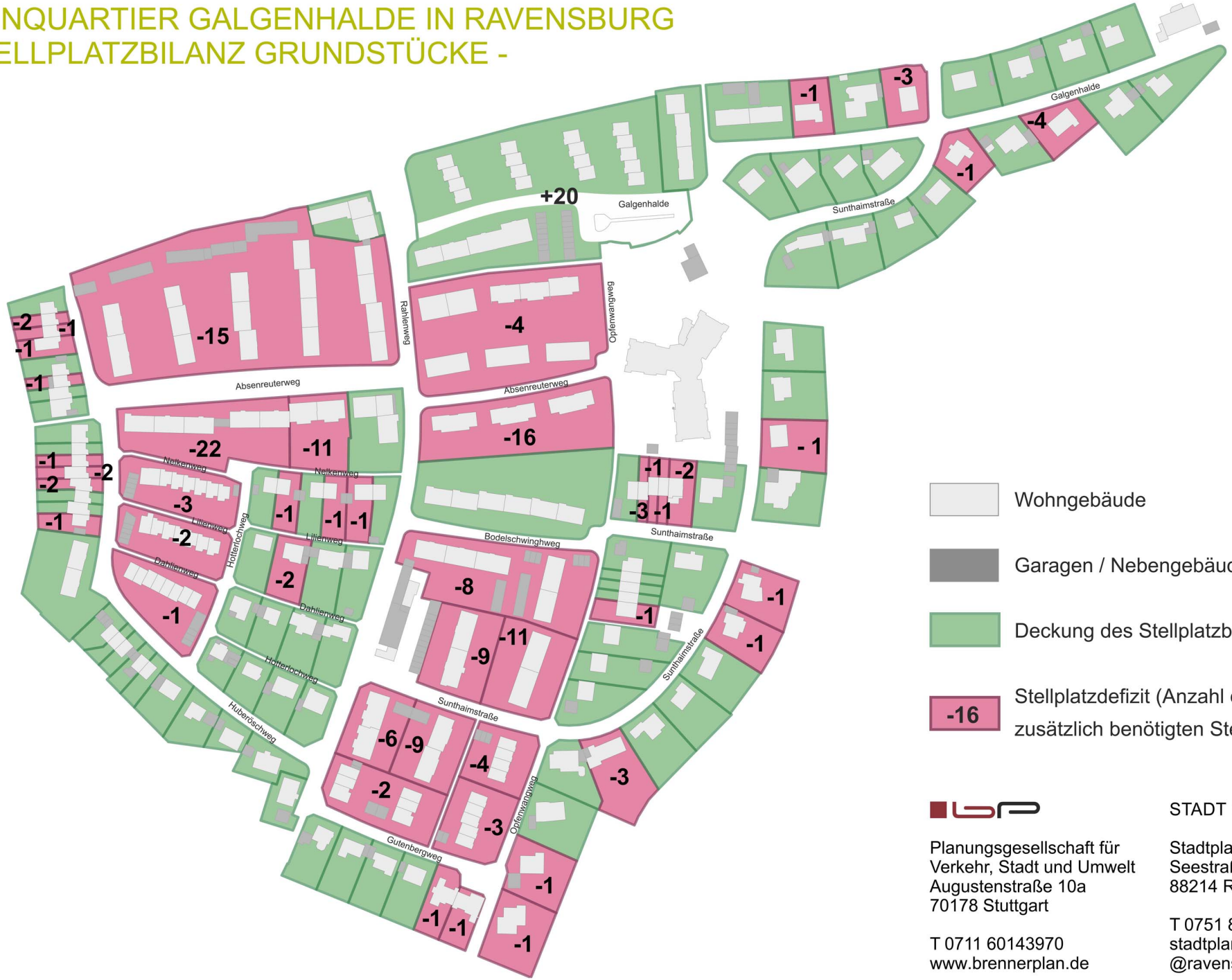
Zugeparkter Rahlenweg

Busanbindung Meersburger Straße

Lärmschutzwand zur Meersburger Straße

Privater Parkplatz in ruhiger Gartenzone

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG
- STELLPLATZBILANZ GRUNDSTÜCKE -


Galgenhalde
Sunthaimstraße
Absenreuterweg
Rahlenweg
Opfenwangweg
Nelkenweg
Lilienweg
Hotterlochweg
Dahlienweg
Bodelschwinghweg
Huberöschweg
Gutenbergweg
+20
-15
-4
-16
-22
-11
-3
-2
-1
-8
-9
-6
-3
-4
-1
-2
-1
-3
-1
-4
-1
-1
-1

VERTIEFUNG: ANALYSE DER PARKRAUMSITUATION

Um die Einschätzungen zur Parkplatzsituation auf eine fundierte Datenbasis zu stellen, wurde eine qualifizierte Analyse der Parkraumsituation für das gesamte Quartier erarbeitet.

Für die Parkraumanalyse und der daraus hervorgehenden Stellplatzbilanz wurden die zur Verfügung stehenden privaten Stellplätze dem Stellplatzbedarf gegenübergestellt. Der Stellplatzbedarf für jedes Gebäude ergibt sich aus den KFZ-Zulassungsdaten. Im Gegensatz zu einer Parkraumerhebung bietet diese Methode für die Galgenhalde eine gute und realitätsnahe Datengrundlage.

Grund hierfür ist der Charakter des Quartiers als Wohngebiet, in dem keine weiteren Parkvorgänge z.B. zum Einkaufen stattfinden. Einzige Ausnahme stellen der Kindergarten sowie das Seniorenzentrum St. Meinrad dar, die zukünftig allerdings ihren Stellplatzbedarf auf dem jeweils eigenen Grundstück decken sollten.

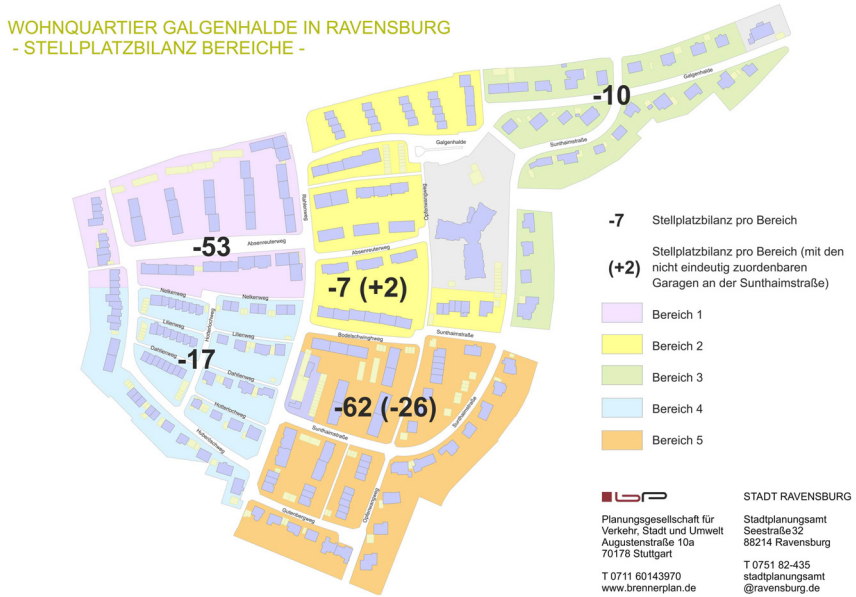
Die Daten der KFZ-Zulassung werden den verfügbaren privaten Stellplätzen gegenübergestellt. Hierzu zählen sowohl die Stellplätze auf den privaten Grundstücken als auch gemietete Garagen und Stellplätze. Die Informationen über den Bestand an Stellplätzen wurden der Kartierung der Vor-Ort-Begehung sowie aus Luftbildern entnommen. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich die Stellplatzbilanz, die Aussagen darüber zulässt, in welchen Bereichen der Stellplatzbedarf gedeckt werden kann und in welchen ein Stellplatzdefizit besteht und weitere Stellplätze benötigt werden.

Das Ergebnis für die einzelnen bzw. teilweise zusammengefassten Grundstücke zeigt, dass hauptsächlich im Bereich des westlichen Absenreuterweg (Bereich 1) sowie nördlich und südlich der Sunthaimstraße im Westen (Bereich 5) ein erheblicher Parkdruck besteht. Der Großteil der Einfamilienhäuser im gesamten Quartier kann den Stellplatzbedarf mit den privaten Stellplätzen decken. Im westlichen Bereich der Straße Galgenhalde weist die Stellplatzbilanz einen Überschuss von rund 20 Stellplätzen aus. Dieser resultiert aus der Einbeziehung des öffentlichen Parkplatzes auf der Höhe von St. Meinrad.

Während in Teilen des Quartiers ein erhebliches Stellplatzdefizit vorhanden ist, kann der Stellplatzbedarf in anderen Bereichen fast gänzlich auf den privaten Stellplätzen gedeckt werden. Dass dennoch auch in diesen Bereichen die Straßen hauptsächlich in den Abendstunden zugeparkt sind, könnte unter anderem daran liegen, dass die eigenen Garagen und Stellplätze zu wenig genutzt werden.

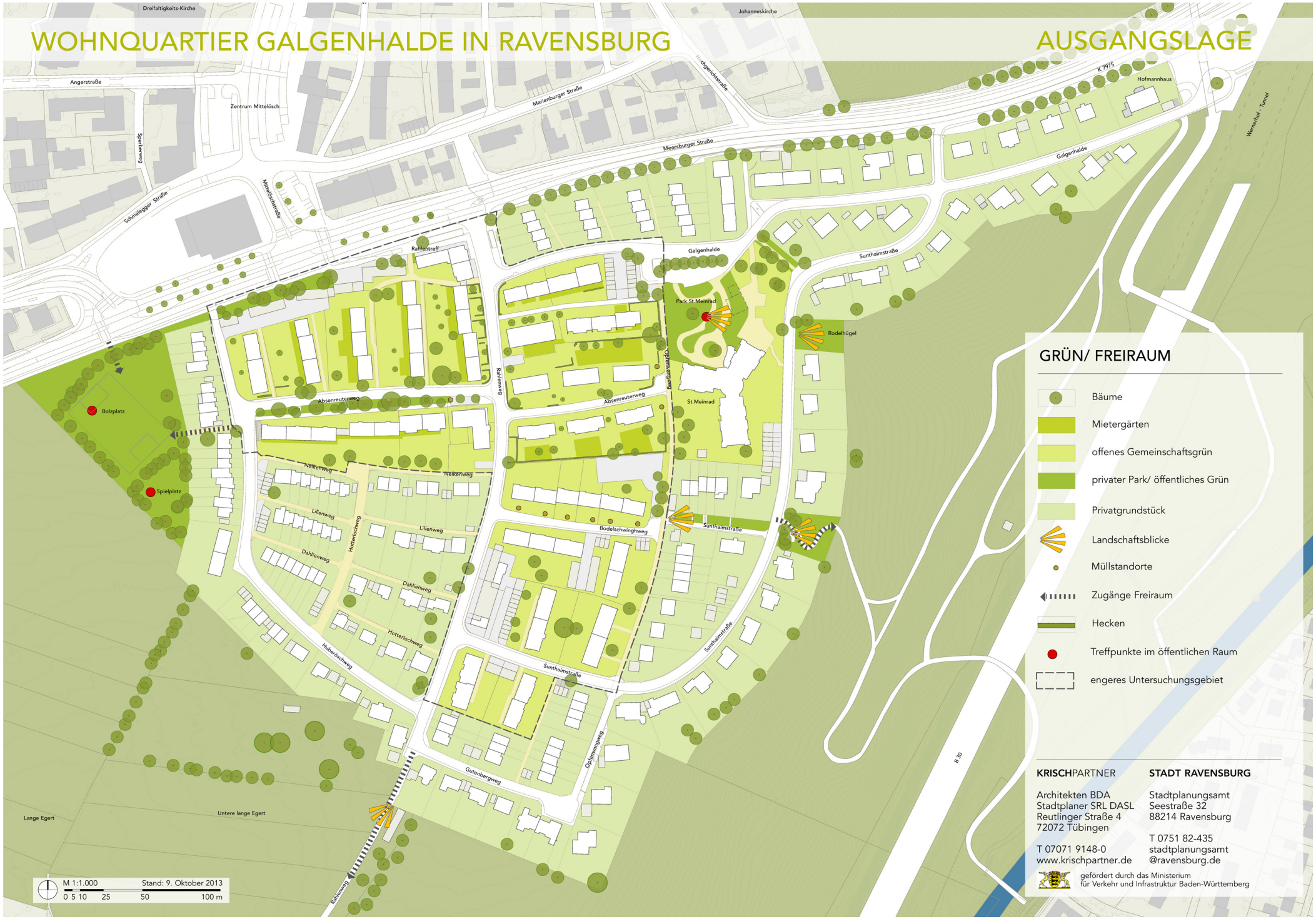
Bei der Einteilung der Grundstücke in größere zusammenhängende Bereiche ergibt sich für jeden der fünf Bereiche ein Stellplatzdefizit. Das größte Stellplatzdefizit mit rund 60 fehlenden Stellplätzen wird für den südlichen Bereich ausgewiesen. Werden die Garagen nördlich der Sunthaimstraße, welche nicht eindeutig bestimmten Grundstücken zugeordnet werden können, einbezogen, verringert sich das Stellplatzdefizit auf rund 30 Stellplätze. Auch im Bereich des westlichen Absenreuterweg ist die Anzahl der fehlenden Stellplätze mit rund 50 sehr hoch. Im Bereich 2 wird die negative Stellplatzbilanz bei Berücksichtigung der nicht zu einzelnen Grundstücken zuordenbaren Garagen westlich der Sunthaimstaße leicht positiv.

Aus dem Ergebnis der Stellplatzbilanz wird deutlich, dass eine Vielzahl der Fahrzeuge entlang des öffentlichen Straßenraums geparkt werden müssen. Der große Parkdruck im Bereich westlicher Absenreuterweg wirkt sich auch auf die Straßen in den angrenzenden Bereichen aus. Das Ziel im Rahmen einer weiteren Entwicklung des Quartiers Galgenhalde muss die Errichtung weiterer Parkflächen sein sowie die effektivere Nutzung der privaten Stellplätze seitens der Einwohner.



WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



2.7 GRÜN UND FREIRAUM

Die Galgenhalde ist geprägt von einer starken Durchgrünung mit einem hohen Anteil privater Gärten. Das Angebot öffentlicher Grünflächen im Quartier ist dagegen sehr gering. Insgesamt bieten die Grün- und Freiräume im Quartier wenig Aufenthaltsqualität oder Nutzungsangebote. Um die Nutzung der wenigen Flächen konkurrieren die verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen; als gemeinsame Treffpunkte können sie eher nicht fungieren.

Die größte öffentliche Grünfläche liegt am Westrand außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches: In ungünstiger Randlage, schlecht auffindbar und stark Verkehrslärm belastet liegen der einzige Spielplatz des Quartiers sowie ein Bolzplatz. Trotz ihrer Defizite werden sie intensiv genutzt, wobei es immer wieder zu Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzergruppen (z.B. Verdrängung Kinder durch Jugendliche) oder den angrenzenden Einfamilienhäusern (Lärmbelastung) kommt.

Eine sehr schöne freiräumliche Situation bietet der westliche Absenreuterweg, der geprägt wird durch dichte, alte Baumbestände und offene private Wiesenflächen. Eine Freiraumnutzung dieses Bereiches findet jedoch kaum statt - auch aufgrund der Dominanz von Parkplätzen und Müllcontainern.

Ein privater Freibereich, der durchaus Charakter und Funktion eines öffentliches Parks übernimmt, ist der Eingangsbereich des Seniorenzentrums St. Meinrad. Die große Grünfläche bietet zwar ebenfalls nur wenig Nutzungsangebote und ist eher funktional gestaltet. Aufgrund der hervorragenden Aussicht auf die Altstadtkulisse von Ravensburg ist sie jedoch ein beliebter Treffpunkt im Quartier – wenn auch die Nutzung durch Bewohner und Besucher von St. Meinrad (noch) überwiegt. Im Rahmen der Projektüberlegung der Stiftung Liebenau bietet dieser Bereich sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Kapitel 4.2).

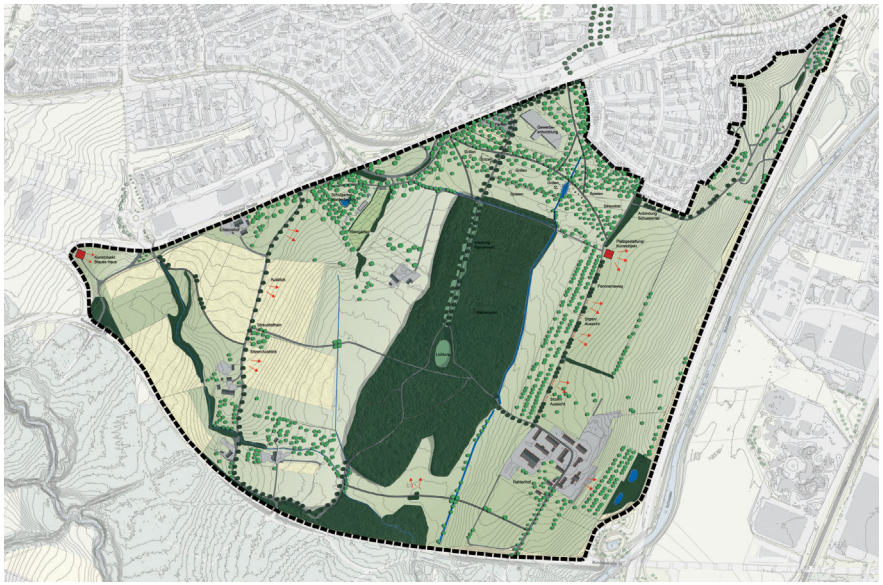
Sehr hohe freiräumliche Qualitäten weist das direkte Umfeld der Galgenhalde auf, das bereits jetzt intensiv von den Quartiersbewohnern genutzt wird. Im Rahmen des Konzeptes „Parklandschaft Rahlen" soll das gesamte Umfeld in Zukunft als Naherholungsfläche für ganz Ravensburg qualifiziert werden. Für das Quartier bringt dies neben den Sport- und Freizeitangeboten eine bessere Wegevernetzung. Insbesondere kleinere Grünflächen am Osthang könnten dadurch deutlich an Qualität gewinnen (z.B. „Schlängelesweg" und „Rodelhang").

Ausblick Süd/ Naherholung Rahlenpark

Bolzplatz

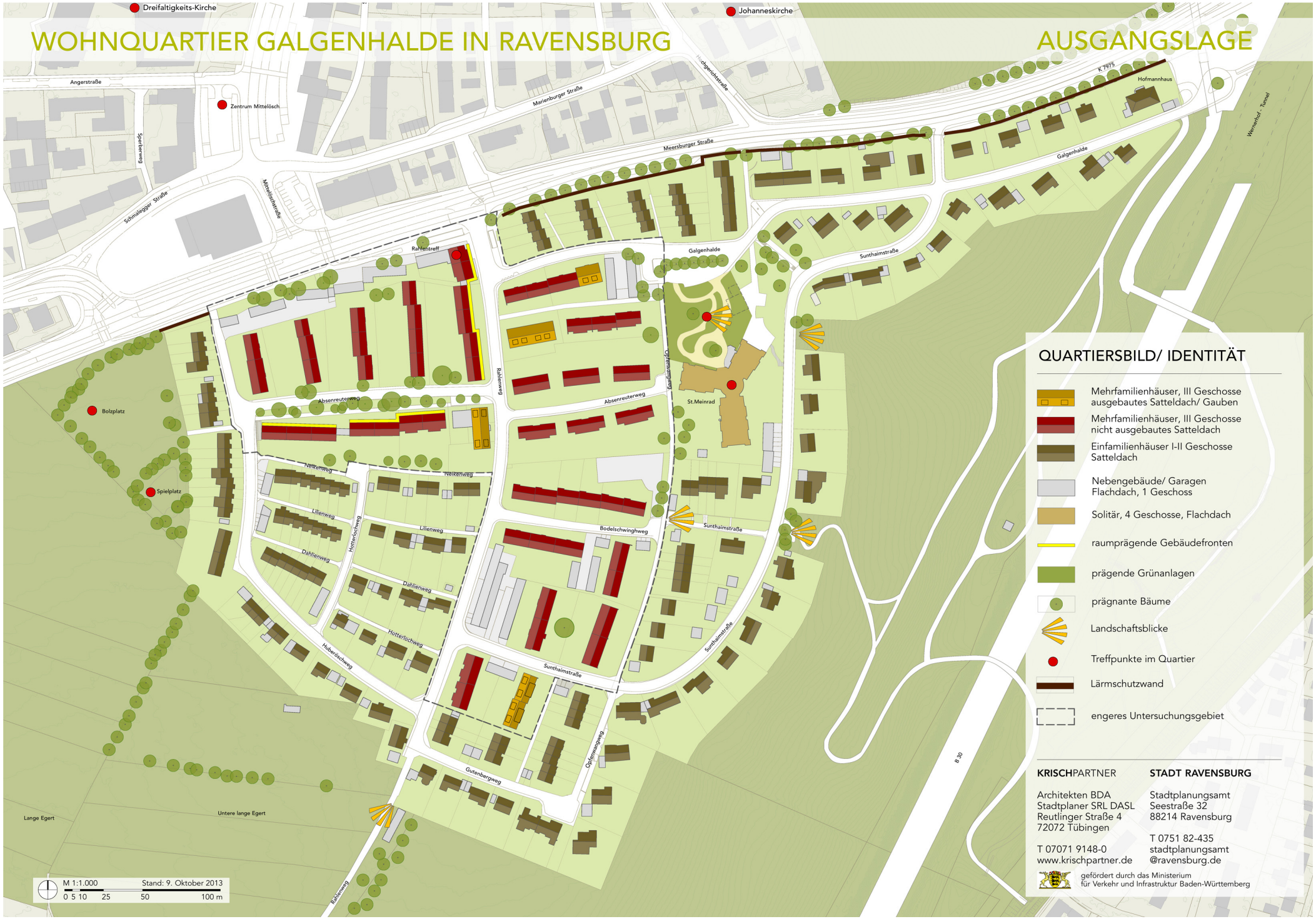
Offenes Gemeinschaftsgrün

„Schlängelesweg" mit Altstadtblick


Rahmenplan „Parklandschaft Rahlen", Stadt Land See und Stadt Ravensburg 2008

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

AUSGANGSLAGE



QUARTIERSBILD/ IDENTITÄT

- Mehrfamilienhäuser, III Geschosse ausgebautes Satteldach/ Gauben
- Mehrfamilienhäuser, III Geschosse nicht ausgebautes Satteldach
- Einfamilienhäuser I-II Geschosse Satteldach
- Nebengebäude/ Garagen Flachdach, 1 Geschoss
- Solitär, 4 Geschosse, Flachdach
- raumprägende Gebäudefronten
- prägende Grünanlagen
- prägnante Bäume
- Landschaftsblicke
- Treffpunkte im Quartier
- Lärmschutzwand
- engeres Untersuchungsgebiet

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

2.8 QUARTIERSBILD UND IDENTITÄT

Trotz einiger Eingriffe seit ihrer Entstehung in den 1950er Jahren präsentiert die Galgenhalde immer noch ein starkes Quartiersbild mit identitätsprägenden Orten und Elementen. Angesichts der aktuellen Entwicklungsdynamik besteht jedoch die Gefahr, dass Prägnanz und Besonderheiten des Quartiers verloren gehen.

Quartiersbild und Identität sind zentrale Elemente, um die Galgenhalde in Zukunft als attraktives Wohngebiet in Ravensburg sichern zu können.

Prägende Elemente, die langfristig gesichert und weiter ausgebaut werden sollten, sind:

- die offene, grüne Struktur mit altem Baumbestand und großen Privatgärten
- die differenzierte Raumbildung mit geschwungenen Straßenzügen und schmalen Wohnwegen
- die homogene Bebauung mit ruhigen Fassaden und einheitlichen Dachformen
- die Verknüpfung mit der Landschaft, Wege und Ausblicke
- der westliche Absenreuterweg und der Park St. Meinrad als besondere Orte und Treffpunkte
- das differenzierte Erschließungssystem, das duch Straßen, Wohnwege und Fußwege gebildet wird

Gleichzeitig sind bereits jetzt Stadtbilddefizite zu beobachten, die im Rahmen der Umbaumaßnahmen beseitigt werden sollten:

- der ungestaltete Quartiereingang an der Kreuzung Rahlenweg/ Meersburger Straße
- die „gesichtslose" Randbebauung entlang der Meersburger Straße (Garagen/ Lärmschutzwände)
- die Dominanz von Stellplätzen im Straßenraum, z.B. entlang der Hauptachse Rahlenweg
- die Garagenhöfe als Fremdkörper im Siedlungsgebilde

Zudem wird zunehmend ein Verlust des nachbarschaftlichen Zusammenhalts beklagt. Dies ist z.T. sicherlich auf die erhöhte Fluktuation und den aktuell starken Wandel der Bevölkerungsstruktur zurückzuführen, mit dem gewachsene Nachbarschaften sich immer häufiger auflösen. Gleichzeitig gibt es heute aber auch nur wenig Möglichkeiten für einen ungezwungenen Kontakt zu den Nachbarn: Treffen finden größtenteils in den privaten Gärten statt, während die unverbindlichen Kontakträume wie z.B. die Wohnwege immer mehr an Aufenthaltsqualität verlieren.

Als zentrale Treffpunkte gibt es lediglich den Rahlentreff, die Sozialstation und das „Alte Waschhaus", die aufgrund ihrer eingeschränkten Räumlichkeiten nur Angebote für einen begrenzten Teil der Bewohner bieten können. Frühere Treffpunkt wie die Ladenzeile am Ortseingang (heute Rahlentreff) oder die alte Gastwirtschaft (Rahlenweg/ Ecke Absenreuterweg) gibt es nicht mehr.

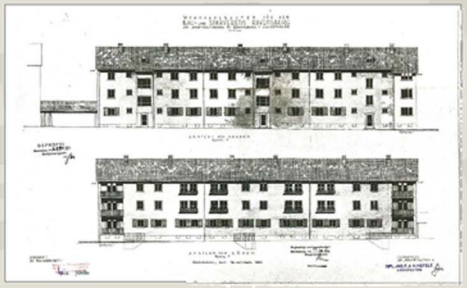
Treffpunkt „Altes Waschhaus"

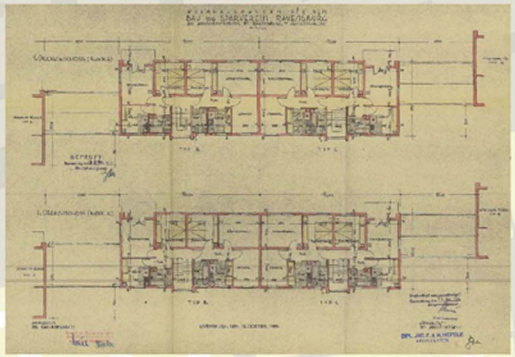
Grüner westlicher Absenreuterweg

Park St. Meinrad

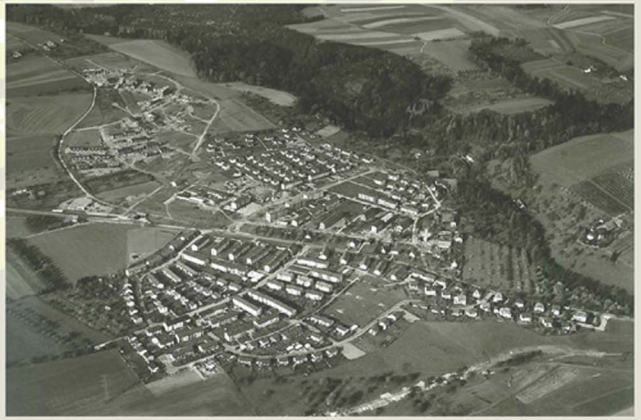
DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG

DIE ANFÄNGE DES QUARTIERS

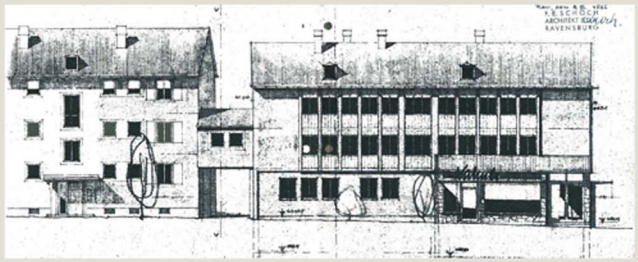


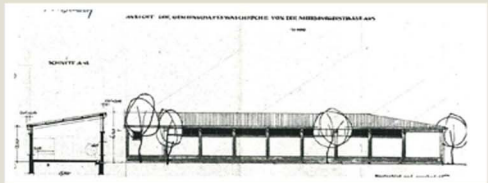


Bauantrag 1954
Absenreuter Weg 13+15
Ansichten und Grundrisse 1./2. OG



Ortsbauplan 1956





Bauantrag 1954
Rahlentreff
Waschhaus

KRISCHPARTNER Tübingen
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG
Stadtplanungsamt
stadtplanungsamt@ravensburg.de

3 POTENZIALE UND ZIELE - DISKUSSION MIT DEN BÜRGERN

Eines der zentralen Planungsziele ist, mit der Schaffung neuen Wohnraums auch eine Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung spielen dabei eine zentrale Rolle.

In einer ersten Informationsveranstaltung am 11. Juni 2013 wurden deshalb frühzeitig die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie Ziele für die Quartierentwicklung vor Ort diskutiert. Jeder Haushalt in der Galgenhalde erhielt eine Einladung per Postkarte. Insgesamt nahmen ca. 50 Personen teil. Die Beteiligung erfolgte über eine Diskussion im Plenum, die Kennzeichnung von „Positiv-“ (gelb) und „Negativ-“ (rot) Orten auf einem Luftbild sowie eine Bewertung von vorher definierten Entwicklungszielen.

Zudem wurden Fragebögen verteilt, in denen um eine Einschätzung zu Qualitäten und Mängeln sowie Ideen für das Quartier gebeten wurde. Zusätzlich wurden diese Fragebögen auch bei einem Sommerfest des Bau- und Sparvereins für seine Mieter am 21.9.2013 verteilt. Neben den Eigenheimbesitzern, die sehr stark auf der Informationsveranstaltung vertreten waren, konnten so auch verstärkt Mieter in die Planung einbezogen werden.

Die Beteiligungsergebnisse wurden bei der zweiten Bürgerinformation vorgestellt und diskutiert.

3.1 QUALITÄTEN

Als wichtigste Qualitäten der Galgenhalde wurden Punkte genannt, die auch bereits bei der Bestandsanalyse positiv aufgefallen waren: die gute Erreichbarkeit von Infrastruktur, Einkauf und Innenstadt, die vielen Grünflächen, die schöne Umgebung mit Wanderwegen und Aussichtspunkten sowie die Ruhe und hohe Lebensqualität im Quartier.

Aber auch die eigene Wohnsituation wurden mehrfach positiv hervorgehoben: der eigene Garten oder Balkon, die helle, gut geschnittene Wohnung oder auch eine günstige Miete. Das gewachsene 50er-Jahre-Ortsbild fand dagegen nur sehr vereinzelt eine positive Resonanz.

Als „Positiv-Orte“ (gelb) wurden insbesondere die Grün- und Aufenthaltsflächen im Quartier markiert, wie z.B. der Rodelhang, die Spazierwege und Bänke Richtung Schussen, Spiel- und Bolzplatz sowie die eigenen Gärten.

„Positiv-Orte“

Schlängelesweg

Rodelhang

Bolz- und Spielplatz

Reihenhausgärten

1. Bürgerinformation am 11.6.2013

Zusammenfassung der Ergebnisse der Fragebögen und Diskussion im Plenum am 11.6.13

Was Ihnen an der Galgenhalde und Ihrer Wohnung/Wohnsituation gefällt

günstige Miete
kein Durchgangsverkehr
sehr hohe Lebensqualität
nahe Einkaufsmöglichkeiten
gute Nachbarschaft
mit dem Bus schnell in der Stadt
ruhige, friedliche Wohngegend
gute Infrastruktur in der Umgebung
schöner Flair der 1950er Einfamilienhäuser
eigene Grünflächen/ Balkon
Siedlung schön zum Spazierengehen
günstiges Haus
Gemüsegarten
schöne Wanderwege
ebenerdige Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse/ Garten
landschaftlich sehr schöne Lage
Blick auf Ravensburg
helle Wohnung
Aussicht
viele Grünflächen
gute Aufteilung der Wohnungen
sanierte Wohnung

Die Galgenhalde in Ravensburg

KRISCHPARTNER STADT RAVENSBURG
gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Was Ihnen an der Galgenhalde und Ihrer Wohnung/Wohnsituation nicht gefällt und was verbessert werden sollte

Spielplatz wird von Jugendlichen genutzt
Unzureichende Spielmöglichkeiten
schlecht ausgestatter Spielplatz
steigende Mieten durch Sanierung
schlechter Zustand der Häuser
„Belästigung" durch Jugendliche
kein Treffpunkt für alle Bewohner
fehlende Einkaufsmöglichkeiten
zu hohe Heizkosten wegen fehlender Dämmung
fehlender Parkraum
schlechte Arztversorgung
Mehr Sauberkeit
Wohnung zu teuer
barrierefreie Wohnungen
Wohnung ist etwas zu klein
Unzureichende Pflege öffentlicher Räume
Störungen durch Verkehr im Quartier
Gefahrenpunkte Verkehr
mehr Ruhe
gefährliche Radroute
Übergang nach Mittelösch
überhöhte Geschwindigkeiten

Die Galgenhalde in Ravensburg

KRISCHPARTNER STADT RAVENSBURG
gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

3.2 DEFIZITE

Die von den Bürgern artikulierten Defizite waren überraschender: Weit vor allem anderen standen die Themen Parken und Verkehr. Vielfach wurden fehlender Parkraum (Parkplatz Galgenhalde, Sunthaimstraße), Gefahrenpunkte (z.B. Radroute Galgenhalde) und Störungen durch den KFZ-Verkehr bemängelt (Lärm, überhöhte Geschwindigkeit, fehlende Aufenthaltsqualität).

Besonders dem Parkraumdefizit wurde damit eine weit höhere Brisanz zugesprochen als aus der Analyse zu erwarten war. Dies relativierte sich auf dem BSV-Sommerfest – anders als für die Eigenheimbesitzer, die am 11.Juni deutlich überrepräsentiert waren, war das Stellplatzthema für die Mieter weit weniger wichtig.

Als unzureichend wurden zudem die Spielmöglichkeiten im Quartier bewertet (schlechte Ausstattung, Randlage) sowie allgemein die Pflege der öffentlichen Räume bemängelt. Auch die Nutzung des Stadtraums durch Jugendliche führt aus Sicht der Bewohner immer wieder zu Konflikten (z.B. Verschmutzung Fußgängerunterführung, Lärmbelästigung Bolzplatz). Defizite hinsichtlich der Versorgung (Einkauf, Ärzte) oder fehlende Treffpunkte wurden nur von wenigen Befragten genannt.

Hinsichtlich der eigenen Wohnung zeigte sich insgesamt eine recht hohe Zufriedenheit, v.a. in den Einfamilienhäusern. Kritikpunkte waren der schlechte bauliche Zustand und hohe Heizkosten bei unsanierten Gebäuden sowie deren fehlende Barrierefreiheit, gleichzeitig aber auch zu hohe Mieten in Folge von Sanierungen.

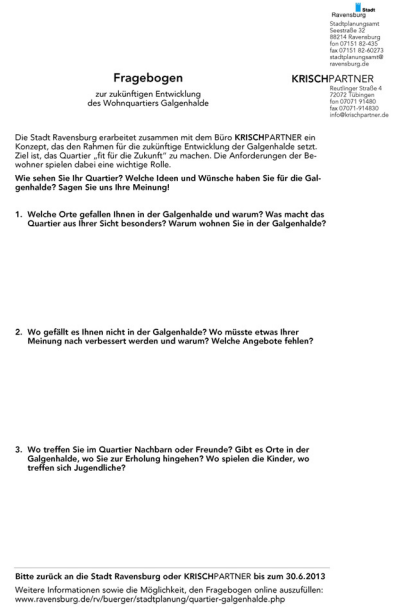
Als „Negativ-Orte" (rot) fielen insbesondere die Verkehrsräume auf: die Meersburger Straße (Lärm, Fußgängerunterführung, Ampel), der Nordteil des Rahlenwegs inkl. Kreuzungsbereich (Stau/ Gefahrenpunkte), die Kreuzung Absenreuter-/ Huberöschweg sowie Straße und Parkplatz Galgenhalde (Konflikt Radroute/ Parkkonflikt St. Meinrad). Aber auch der Spielplatz am Westrand des Quartiers wurde von den Anwesenden als negativ gekennzeichnet. Am Hoffmannhaus wurden Konflikte mit dem Hol- und Bringverkehr bemängelt, der seit dem Ki-Ta-Ausbau deutlich zugenommen haben soll.

„Negativ-Orte"

Nordabschnitt Rahlenweg

Zufahrt Kita Hoffmannhaus

Straße und Parkplatz Galgenhalde



Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg
fon 07151 82-435
fax 07151 82-40273
stadtplanungsamt@ravensburg.de

Fragebogen
zur zukünftigen Entwicklung
des Wohnquartiers Galgenhalde

KRISCHPARTNER
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
fon 07071 914680
fax 07071-914830
info@krischpartner.de

Die Stadt Ravensburg erarbeitet zusammen mit dem Büro **KRISCH**PARTNER ein Konzept, das den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Galgenhalde setzt. Ziel ist, das Quartier „fit für die Zukunft" zu machen. Die Anforderungen der Bewohner spielen dabei eine wichtige Rolle.

Wie sehen Sie Ihr Quartier? Welche Ideen und Wünsche haben Sie für die Galgenhalde? Sagen Sie uns Ihre Meinung!

1. **Welche Orte gefallen Ihnen in der Galgenhalde und warum? Was macht das Quartier aus Ihrer Sicht besonders? Warum wohnen Sie in der Galgenhalde?**

2. **Wo gefällt es Ihnen nicht in der Galgenhalde? Wo müsste etwas Ihrer Meinung nach verbessert werden und warum? Welche Angebote fehlen?**

3. **Wo treffen Sie im Quartier Nachbarn oder Freunde? Gibt es Orte in der Galgenhalde, wo Sie zur Erholung hingehen? Wo spielen die Kinder, wo treffen sich Jugendliche?**

Bitte zurück an die Stadt Ravensburg oder KRISCHPARTNER **bis zum 30.6.2013**

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen: www.ravensburg.de/rv/buerger/stadtplanung/quartier-galgenhalde.php

DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG - EIN QUARTIER IM WANDEL

ZIELE UND FRAGEN

Was macht die Galgenhalde aus?

Was unterscheidet das Quartier von anderen Wohngebieten?

Welche Orte sollten neu gestaltet werden?

Wo gibt es Defizite im Ortsbild ?

ORTSBILD UND IDENTITÄT STÄRKEN - DEN WANDEL GESTALTEN

Verteilen Sie hier Ihre Pluspunkte!

- das besondere Quartiersbild sichern: homogene Bebauung und durchgrünte Struktur
- Gesicht und Eingang des Quartiers gestalten, die Galgenhalde nach außen positiv darstellen
- besondere Merkmale und Orte hervorheben, einen gemeinsamen Mittelpunkt entwickeln
- Straßenräume gestalten und begrünen, Parkplätze neu ordnen und in den Freiraum integrieren

Welche Wünsche an Wohnung und Umfeld gibt es? Was sollte verbessert werden?

Welche Wohnformen werden heute, welche in Zukunft benötigt?

Wer wird in Zukunft in der Galgenhalde wohnen?

Wie können neue Wohnungsangebote geschaffen werden?

AUSBAU DER WOHNUNGSVIELFALT - ANGEBOTE FÜR ALLE SCHAFFEN

Verteilen Sie hier Ihre Pluspunkte!

- Wohnraumangebote ergänzen, Vielfalt der Wohnungstypen erhöhen
- Angebote für Senioren schaffen, Verbleib im Quartier ermöglichen: Barrierefreies Wohnen, Versorgung
- familiengerechten Wohnraum weiter ausbauen
- Nutzbarkeit der Gärten verbessern (Mietergärten, Zugang, Gestaltung)
- Gemischte Wohnformen fördern, Mehrgenerationenwohnen
- Bezahlbaren Wohnraum sichern, behutsam sanieren, Mieter einbinden

TREFFPUNKTE SCHAFFEN - DIE GEMEINSCHAFT STÄRKEN

Verteilen Sie hier Ihre Pluspunkte!

- Treffpunkte im Stadtraum entwickeln z.B. Grünflächen, Wohnwege, Mietergärten
- besondere Orte gestalten z.B. Eingang, Aussichtspunkte, Quartiersmitte, Möglichkeiten für Aufenthalt schaffen
- Aufwertung Rahlentreff, Weiterentwicklung zum Quartierstreffpunkt, Potenziale am Standort prüfen
- Ort oder Raum für Feste, Versammlungen usw. im Quartier etablieren

Wo treffen sich die Menschen im Quartier?

Wie können mehr Möglichkeiten für Begegnungen geschaffen werden?

Wo könnte eine Quartiersmitte entstehen, die von allen Anwohnern angenommen wird?

Wie kann der Rahlentreff aufgewertet werden?

UMBAU ZU EINEM NACHHALTIGEN, ZUKUNFTSGERECHTEN QUARTIER

Verteilen Sie hier Ihre Pluspunkte!

- weitere energetische Optimierung der Gebäude, Reduzierung Energieverbrauch/ Nebenkosten
- Reduzierung Lärmbelastung: Lärmschutz Meersburger Straße, Verkehrslenkung, Parkraumlösung
- Fuß-/ Radwege im Quartier, zur Weststadt, Stadtmitte und Naherholung ausbauen
- Aufwertung Bushaltestelle/ Wegeanbindung

Was ist notwendig, um die Galgenhalde fit für die Zukunft zu machen?

KRISCHPARTNER Tübingen
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG
Stadtplanungsamt
stadtplanungsamt@ravensburg.de

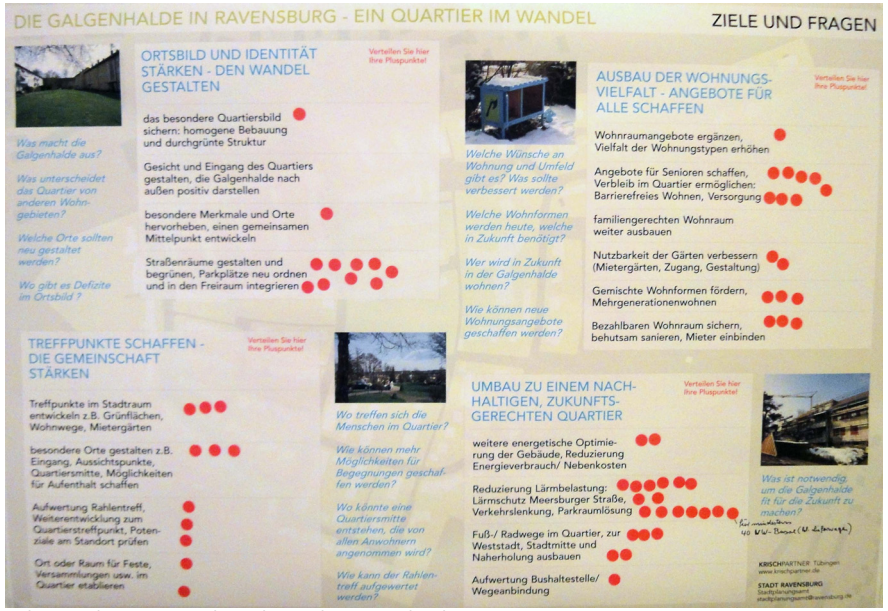
3.3 IDEEN UND ZIELE

Die Formulierung von Ideen und Wünschen ergibt sich größtenteils aus den genannten Qualitäten und Defiziten.

Allen voran stand die Verbesserung der Verkehrssituation und Lösung der Parkplatzproblematik, mit einer Vielzahl von Vorschlägen und Ideen (z.B. Tiefgarage Sunthaimstraße, Anwohnerparken, konsequente Nutzung privater Stellplätze, Verbesserung Einfahrt Rahlenweg, Auslagerung Radroute, Einrichtung Spielstraßen).

Gleichzeitig wurden Erhalt und Ausbau des Quartiersgrüns gefordert: Bäume und Gärten sollen nicht zugunsten von Parkplätzen geopfert, dafür aber stärker gepflegt und genutzt werden, Sandkästen in Wohnungsnähe und Bänke beim Seniorenheim aufgestellt, mehr Angebote für Kinder, wie z.B. ein Spielplatz anstelle des Garagenhofs Sunthaimstraße eingerichtet werden.

Aber auch der Ausbau von Treffpunkten im Quartier, z.B. durch die Vergrößerung des Rahlentreffs –- die nach Aussage von Mitarbeitern dringend notwendig ist – sowie ein Treffpunkt für Jugendliche wurden gefordert. Die Unterstützung des Generationenwechsels und die Förderung einer



„Plus-Punkte": Wertigkeit der Ziele aus Sicht der Bürger

Zusammenfassung der Ergebnisse der Fragebögen und Diskussion im Plenum am 11.6.2013

Mischung von Jung und Alt wird von vielen Befragten für wichtig gehalten. Auf der anderen Seite gab es aber auch Stimmen, die den Erhalt des Status Quo als erstrebenswert ansehen.

Die Bewertung der vorformulierten Ziele durch die Teilnehmenden der 1.Informationsveranstaltung brachte ein ähnliches Bild, förderte aber noch weitere wichtige Punkte zu Tage.

Einen besonders hohen Zuspruch erhielten wiederum Ziele rund um Verkehrslenkung, Parkraumlösungen, Lärmschutz und Straßenraumgestaltung. Vielen Anwesenden war es aber auch wichtig, Wohnungs- und Versorgungsangebote für Senioren zu schaffen, um ihnen einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen; ebenso wie der Ausbau von Fuß- und Radwegen im Quartier und in die Umgebung. Auch die Schaffung von Treffpunkten und die Gestaltung besonderer Orte fand mehr „Pluspunkte" als nach der Diskussion zu erwarten war. Deutlich wurde auch, dass der Erhalt bezahlbaren Wohnraums z.B. durch behutsame Sanierungsmaßnahmen sowie die Einbindung der Mieter in die Maßnahmen in der Galgenhalde berücksichtigt werden muss.

3.4 FAZIT

Erkenntnisse und Ziele für die Quartiersentwicklung

Zentral für die Identität der Galgenhalde und deren Ortsbild ist aus Sicht der Anwohner das Quartiersgrün und das naturräumliche Umfeld. **Der Erhalt des alten Baumbestands und der großen, offenen Grünflächen sowie der Ausbau der Erholungsangebote und Wege in der Umgebung** sollten daher zentrale Elemente der Quartiersentwicklung sein. Aber auch die **Wiedergewinnung der Straßen als Aufenthalts- und Spielräume** sind ein mehrfach angesprochener Ansatz, der weiter verfolgt werden sollte.

In **Gärten und Straßenräumen werden besondere Potenziale für Nachbarschaftskontakte** gesehen. Diese sollten dementsprechend gestaltet und besser nutzbar gemacht werden.

Dies macht **Parkraumlösungen notwendig, die nicht wie bisher vorrangig den öffentlichen Raum in Anspruch nehmen**. Das Parkplatzangebot muss dabei deutlich ausgebaut werden, nicht zuletzt auch mit Blick auf den anstehenden Generationenwechsel.

Die Anwohner schlagen z.B. die **Einrichtung von Tiefgaragen oder Zonen für Anwohnerparken** vor. Letzteres erhöht auch den Druck, vorhandenen Parkraum auf den privaten Grundstücken konsequenter als bisher zu nutzen.

Die **Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern – v.a. Kinder und Senioren – mit Verkehrsberuhigung und Umbau von Kreuzungen** wurde wiederholt gefordert.

Die Freizeit- und Beratungsangebote von Rahlentreff, Sozialstation und „Altem Waschhaus" werden heute schon intensiv von den Anwohnern genutzt. Mit dem Ausbau der Räumlichkeiten, positiver Außendarstellung und einem attraktiven Freibereich könnte der **Rahlentreff zu einem Treffpunkt für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen in der Galgenhalde entwickelt werden** – auch wenn eine gemeinsame Mitte oder ein Treffpunkt im Rahmen der Beteiligung nur vereinzelt als Wunsch artikuliert wurde, z.B. von Jugendlichen.

Insgesamt sollten **Angebote für Kinder und Jugendliche, aber auch für Senioren** aus Sicht der Anwohner erweitert werden, auch um eine **stärkere Mischung von Jung und Alt im Quartier** zu fördern, die bewusst gewünscht wird. Dabei werden auch **neue, ergänzende Wohnungsangebote** gefordert, die z.B. den Alteingesessenen einen Verbleib im Quartier ermöglichen.

Bisherige bauliche Ergänzungen im Quartier werden überwiegend kritisch gesehen, zum einen aufgrund des steigenden Parkdrucks, aber auch bei zu starkem Heranrücken an den Bestand.

Eine **behutsame Weiterentwicklung des Quartiersbildes** – z.B. auch im Rahmen der bisherigen BSV-Sanierungen – wird jedoch überwiegend als Zugewinn bewertet.

Potenziale für Neues Wohnen

Für die Akzeptanz baulicher Erneuerungen oder auch Neubauvorhaben in der Galgenhalde von Seiten der Anwohner werden vor diesem Hintergrund grundsätzlich gute Chancen gesehen – Voraussetzung ist jedoch einer behutsamen Integration in die vorhandene Quartiers- und Einwohnerstruktur.

Insbesondere von Seiten der Eigenheimbesitzer wurde deutlich gemacht, dass sie die Errichtung neuen Wohnraums in der Galgenhalde nur in Verbindung mit einer tragfähigen Parkraumlösung mittragen wollen. Bereiche mit hohem Handlungsbedarf wurden im Rahmen der Parkraumanalyse identifiziert: Im westlichen Absenreuterweg, St. Meinrad/ Galgenhalde und Sunthaimstraße besteht bereits heute ein deutliches Stellplatzdefizit. Gleichzeitig bieten diese drei Orte aber auch besondere Potenziale der Innenentwicklung, die integrierte Lösungsansätze ermöglichen (Näheres hierzu vgl. Kapitel 4).

4 QUARTIER, BEREICHE UND GEBÄUDE - POTENZIALE DER INNENENTWICKLUNG

Auf Grundlage der fachplanerischen Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung wurden in einem nächsten Schritt die qualitativen und quantitativen Entwicklungspotenziale im Quartier ermittelt.

Hierzu entstanden Entwürfe und Skizzen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Auf allen Ebenen wurden Entwurfsalternativen mit den verschiedenen Akteuren diskutiert, verworfen oder weiterentwickelt, um schließlich Teil des Rahmenplans zu werden.

Die daraus entwickelte **Zielbildskizze** visualisiert die Grundzüge der Quartiersentwicklung, benennt Schwerpunkte und zeigt Zusammenhänge auf.

In **Vertiefungsbereichen** wurden drei Entwicklungsschwerpunkte im Quartier in größerem Maßstab (1:500) städtebaulich und freiraumplanerisch weiterentwickelt.

Die **Projektstudien** prüfen auf Gebäudeebene (im Maßstab 1:200) Möglichkeiten einer quartiersverträglichen baulichen Erweiterung des Bestandes.

Die Diskussion der Entwürfe mit den Bürgern fand im Rahmen der 2. Bürgerinformation am 24.10. 2013 statt. Mit den Eigentümern BSV, Stiftung Liebenau und den Verwaltungen mehrerer Eigentümergemeinschaften wurden die Vorschläge im Rahmen mehrerer Gespräche intensiv diskutiert.

4.1 ZIELBILDSKIZZE

Varianten A-D

Vorläufer der Zielbildskizze waren vier Varianten, mit denen erste Konzeptideen frühzeitig für die Diskussion verräumlicht wurden.

Thematischer Schwerpunkt dieser Vorskizzen war die Entwicklung eines zentralen Quartierstreffpunkts als „neue Mitte", für die verschiedene Orte geprüft wurden:

A: Ortseingang im Bestand

B: Neubau Meersburger Straße

C: am Park St. Meinrad

D: Neubau Rahlenw./Sunthaimstr.

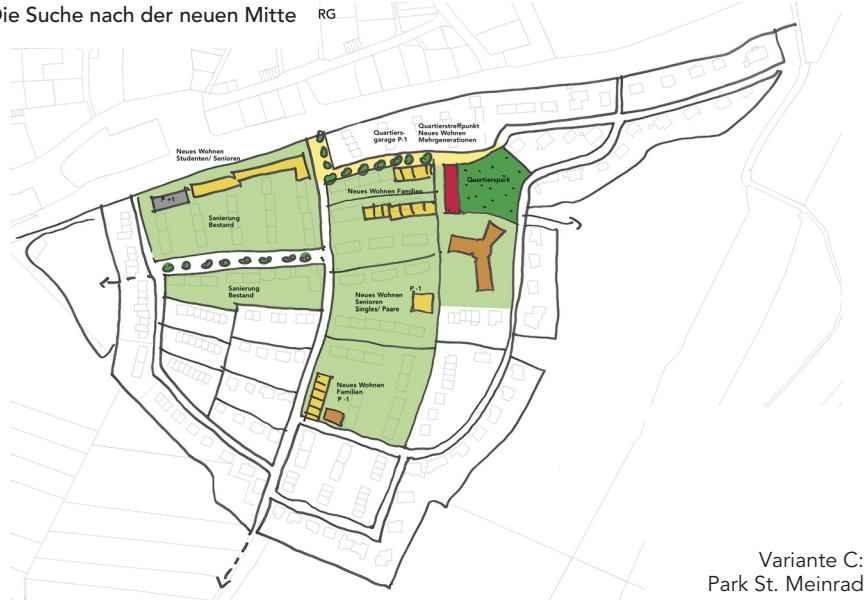
Sanierungsmaßnahmen werden in unterschiedlichem Umfang von Neubauaktivitäten ergänzt und dabei auch die Chancen von Abriss und Ersatzneubau geprüft, z.B. am Absenreuterweg (B+D), an der Galgenhalde (A+B), der Sunthaimstraße (A-D) oder am Eingang Rahlenweg. Eine Lärmschutzbebauung an der Meersburger Straße ist Bestandteil aller Varianten, ebenso wie die Entwicklung eines Parks auf dem Gelände von St. Meinrad. Zur Lösung der Stellplatzproblematik werden verschiedene Möglichkeiten für Quartiersgaragen gezeigt, (TG/ Neubau Absenreuterweg und Sunthaimstraße, Parkdeck Meersburger Straße). Je nach Entwicklungsschwerpunkt wird gezeigt, welche Wegeachsen im Quartier wichtig sind und weiter entwickelt werden sollten.

Die Suche nach der neuen Mitte RG

Variante A: Ortseingang im Bestand

Variante B: Neubau Meersburger Straße

Die Suche nach der neuen Mitte



Variante C:
Park St. Meinrad

Variante D:
Neubau Rahlenweg/
Sunthaimstraße

Zielbildskizze

Die abschließende Zielbildskizze greift einzelne Bausteine aus den Varianten auf und entwickelt diese zusammen mit einer Prüfung in den Vertiefungsbereichen weiter.

In der Diskussion der Varianten wurde deutlich, welche Chancen eine Neustrukturierung des westlichen Absenreuterweg für das gesamte Quartier bietet. Mit einem Neubau an der Meersburger Straße bekäme die Galgenhalde eine neues, modernes Gesicht. Dieser Bereich wird auch als der richtige Ort für eine „neue Mitte" mit Rahlentreff bewertet, zumal sich im Laufe der Planung zeigte, dass sich die Alternativstandorte nicht bzw. nur schwer umsetzen lassen. Durch ein Torgebäude würde das Quartier direkt an das Zentrum Mittelösch und die Weststadt angebunden.

Deutlich wurde auch, dass die Stellplatzproblematik nur mit Hilfe einer Quartiersgarage gelöst werden kann. Weitere Potenziale für neue Parkplätze bieten die Garagenhöfe Galgenhalde und Sunthaimstraße, als Parkdeck oder auch als Tiefgarage in Kombination mit einem Neubau.

Im Bereich Absenreuterweg sind zur Realisierung der Quartiersgarage umfangreichere Eingriffe in den Bestand notwendig, wie sie auch in der Variante B vorgeschlagen wurden. Alle anderen Bestände des BSV sollen saniert und behutsam erweitert werden. Von besonderer Bedeutung für das Quartiersbild ist dabei die Aufwertung des Eingangsgebäudes am Rahlenweg, entweder durch Sanierung des Bestandes oder Neubebauung.

Als zweiter Quartierstreffpunkt könnte der St.-Meinrad-Park ausgebaut werden, zumal die Stiftung Liebenau großes Interesse daran gezeigt hat, die Kontakte zwischen den Bewohnern des Seniorenheims und den Anwohnern zu intensivieren. Außerdem bietet das Grundstück Potenziale für ein Inklusionsprojekt für das Wohnen von Menschen mit Behinderungen, für das die Stiftung seit längerer Zeit einen Standort in Ravensburg sucht.

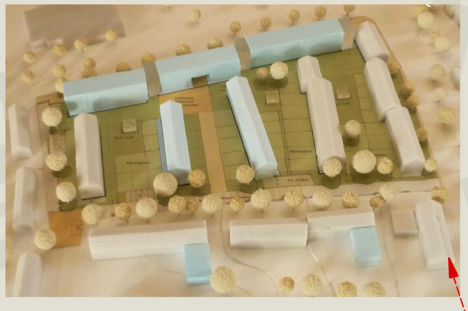
Der Landschaftsraum südlich und östlich der Galgenhalde nimmt Freizeit- und Naherholungsangebote aus dem Quartier auf und wird über ein enges Netz ruhiger Fuß- und Radwege mit dem Quartier verknüpft.

Wohnquartier Galgenhalde in Ravensburg

Zielbildskizze

DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG - VIERTIEFUNGSBEREICHE

NEUE MITTE ABSENREUTERWEG

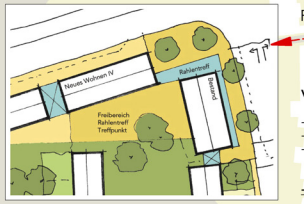


BAUSTEINE „NEUE MITTE ABSENREUTERWEG"

- Lärmschutzbebauung Meersburger Str.: IV-Geschosse, Familienwohnen + Studios wirksamer Lärmschutz für die Nachbarschaft, neues "Gesicht" der Galgenhalde
- Neuer Rahlentreff: Quartierstreffpunkt mit großem Freibereich in zentraler Lage, hohe Freiraumqualität und prägnante Architektur, Erweiterung des Angebots
- Neue Wegeverbindung Mittelösch: Eingang über prägnantes Torgebäude, sichere, verkehrsberuhigte Wege, direkte Anbindung Nahversorgung + Schulen
- Neues Wohnen Absenreuterweg Nord: zeitgemäßes Wohnen für jedes Alter, Aufzug/ Balkone, behutsame bauliche Einbindung (III Geschosse + Satteldach), Ersatz stark überalterterte Bestandswohnungen
- Sanierung und Ergänzung Absenreuterweg Süd: Erhalt prägnante Zeilenbauten, behutsame Modernisierung Bestandswohnungen und Schaffung barrierefreie Einheiten durch Anbau/ Teilumbau
- Quartiersgarage/ Tiefgarage: Parklösung für Bestand + Neubau, zentraler Zugang, Schutz des Grüns/ Baumbestandes, Realisierung im Rahmen der Neubauprojekte
- Grüne Spielstraße Absenreuterweg: Verkehrsberuhigung, Vorrang Fußgänger + Radfahrer, Integration Parkplätze, Gestaltung Grünfläche unter dem Baumdach
- Mieter- und Nachbarschaftsgärten: Aktivierung Grünflächen z.B. durch individuelle Parzellen oder als Nachbarschaftsgarten, Gestaltung gemeinsam mit Bewohnern

Konzeptskizze M 1:500

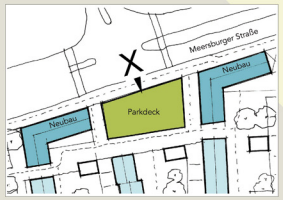
PRÜFUNG ALTERNATIVEN



Variante: Ausbau Rahlentreff im Bestand

- Voraussetzung Sanierung Bestand
- Erweiterung Flächen im Neubau
- eingeschränkte Freiflächenpotenziale, wenig öffentliche Lage

--> wird in der weiteren Planung geprüft



Variante: Parkdeck Meersburger Straße

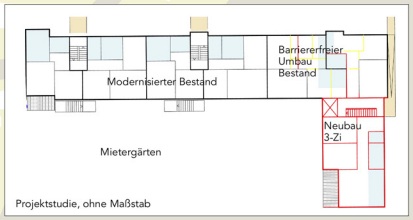
- Zufahrt von Meersburger Straße nicht möglich
- starke bauliche Dominanz Parkdeck

--> wird nicht weiter verfolgt

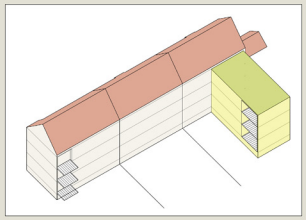
Variante: Parktaschen Absenreuterweg

- Parkplätze für Anwohner Absenreuterweg
- Zufahrten und Stellplätze im Wurzelbereich schädigen den hochwertigen Baumbestand

--> wird nicht weiter verfolgt



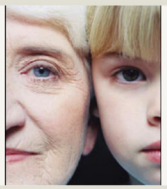
Projektstudie, ohne Maßstab



PROJEKT-STUDIE

SANIERUNG UND ERWEITERUNG ABSENREUTERWEG SÜD

- Modernisierung Bestandswohnungen und teilweise barrierefreier Umbau
- Anbau (III Geschosse/ Flachdach) mit familienfreundlichen Wohnungen mit Balkon + Aufzug
- Option Mietergärten, Nachbarschaftsspielplatz



Stand: Oktober 2013

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg
T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

4.2 VERTIEFUNGSBEREICHE

NEUE MITTE ABSENREUTERWEG

Ausgangslage

Im westlichen Absenreuterweg besitzt der BSV insgesamt 23 Häuser, von denen 13 noch nicht saniert wurden. In Verbindung mit einer Neubebauung entlang der Meersburger Straße ergibt sich hier die Möglichkeit einer grundlegenden Neuordnung und Aufwertung, von der das gesamte Quartier profitieren kann.

Der Bereich ist geprägt durch schützenswerten Baumbestand entlang des Absenreuterweg, der nach Möglichkeit gesichert werden soll. Die Gebäude südlich der Straße bilden als geschlossene Bebauung mit prägnanten Versprüngen und grünem Vorbereich ein städtebauliches Ensemble mit besonderen Stadtbildpotenzialen.

Im Nordteil fassen fünf senkrecht zwischen Absenreuterweg und Meersburger Straße angeordnete Häuserzeilen große Grünräume, die jedoch kaum genutzt werden. Von diesen fünf Zeilen wurde die westliche vollständig saniert und zu seniorengerechten Wohnungen umgebaut, die beiden östlichen befinden sich in teilsaniertem Zustand. Die übrigen beiden Zeilen sind vollständig unsaniert.

Der gesamte Bereich ist durch den Verkehrslärm der Meersburger Straße (die als Hauptanbindung für die Weststadt eine hohe Verkehrsbelastung von ca. 22.000 Fahrzeugen pro Tag aufweist) stark beeinträchtigt.

Die niedrigen Garagenzeilen entlang der Meersburger Straße bieten keinen wirksamen Lärmschutz. Sie belasten zudem die Wohnstraßen Absenreuterweg und Huberöschweg mit Zufahrtsverkehr, da sie nur auf Umwegen durch das Quartier erreichbar sind.

Obwohl nicht alle Haushalte in diesem Bereich über Autos verfügen, können bereits heute knapp 50 PKW nicht auf privaten Stellplätzen untergebracht werden. Sie müssen im Straßenraum parken (der nur Platz für ca. 30 Autos bietet) oder in die Straßen der Umgebung ausweichen.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der BSV denkt darüber nach, künftig ergänzend zur schrittweisen behutsamen Sanierung seiner Bestände in der Galgenhalde einzelne, nicht wirtschaftlich sanierbare Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Neben ökonomischen Gründen steckt dahinter die Überlegung, den Wohnungsbestand in der Galgenhalde zu diversifizieren und Wohnungstypen anbieten zu können, die das derzeit recht einseitige Angebot gezielt ergänzen.

Zielgruppen sind junge Familien, kleine Haushalte, aber gerade auch die derzeitige Bewohnerschaft, deren Altersdurchschnitt recht hoch ist. Dafür sind mehr barrierefrei zugängliche Wohnungen (in ebenerdigen Erdgeschossen oder/ und mit Aufzug) erforderlich, die in den Bestandsgebäuden aufgrund des Hochparterres nicht herstellbar sind.

Lärmbelastung des nordwestlichen Plangebiets bei Nacht – die rot-violetten Bereiche stellen eine hohe Lärmbelastung dar.

VERTIEFUNGSBEREICH NEUE MITTE ABSENREUTERWEG Ausschnitt Rahmenplan M 1:1.000

Konzept

Anstelle der vorhandenen Garagenhöfe entlang der Meersburger Straße wird eine viergeschossige Bebauung vorgeschlagen, die einen wirksamen Lärmschutz für den nordwestlichen Bereich der Siedlung Galgenhalde gewährleistet. Die Gebäude sind in Längsrichtung durch Versätze gegliedert, was für eine verkehrslenkende Raumbildung entlang der Meersburger Straße sorgt.

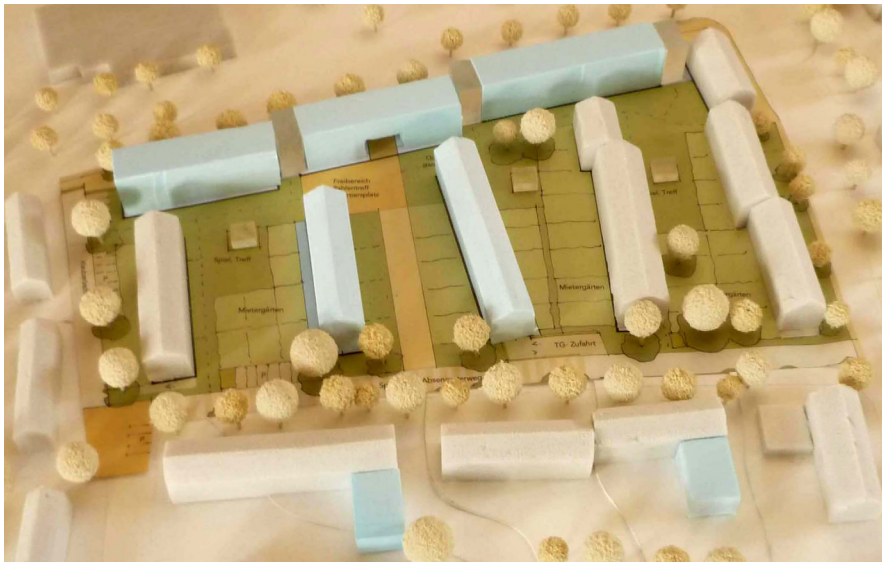
Die Aufenthaltsräume in den neuen Gebäuden sollen ausschließlich nach Süden orientiert sein, zur lauten Straße sind nur Erschließungselemente und Nebenräume denkbar. Dadurch sind die Gebäude typologisch prädestiniert für kleine Wohnungen (z.B. Apartments für Studierende oder Pflegekräfte), an denen in Ravensburg ein besonderer Mangel herrscht.

Eine zeitgenössische Gestalt mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach erscheint hier am Gebietsrand städtebaulich sinnvoll.

Sie kann der Siedlung Galgenhalde zur Weststadt hin ein neues, modernes Gesicht verleihen. Ein Durchgang im mittleren Bauteil bindet die Siedlung direkt an das Zentrum Mittelösch an und verbessert so die Vernetzung in die Weststadt.

An diesem Durchgang bietet sich in bester Lage ein neuer Standort für den Rahlentreff an, der sowohl dessen Raumnot als auch das Fehlen eines attraktiven Freibereichs beenden könnte.

Südlich des Durchgangs beidseits des neuen Fußwegs ins Quartier ergibt sich die Möglichkeit, anstelle der beiden unsanierten Zeilen zwei neue Gebäude zu erstellen. In ihnen können zeitgemäße Wohnformen und Wohnungsgrößen, die den Wohnungsmix der Siedlung ergänzen, angeboten werden. Denkbar sind barrierefreie Einheiten und familiengerechtes Wohnen mit Garten. Die Baukörper orientieren sich am Bestand: drei Vollgeschosse mit flach geneigtem Satteldach.



Unter den Neubauten ist eine Quartiersgarage vorgesehen, die in Kapitel 6 ausführlich beschrieben ist.

Die Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf der Grünfläche südlich entlang des Absenreuterwegs wurde geprüft und verworfen, da sie mittelfristig den Erhalt des wertvollen Baumbestandes gefährden würde.

Die prägnanten Bestandsgebäude südlich des Absenreuterwegs sollen erhalten und behutsam modernisiert, eventuell auch erweitert werden. Dies wurde in einer Studie genauer bearbeitet, näheres hierzu siehe Kapitel 4.3.

Offene Zeilen mit ungenutzen Gärten

Bestand südlicher Absenreuterweg

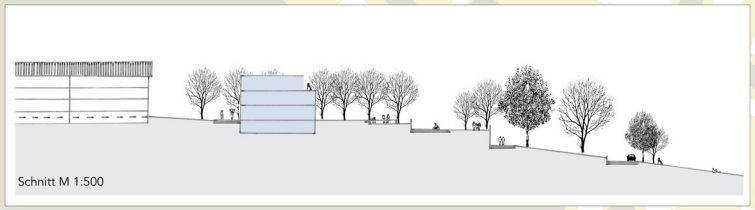
Neues Café Rahlentreff

Schaffung Mietergärten

DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG - VIERTIEFUNGSBEREICHE

QUARTIERSPARK ST. MEINRAD

Konzeptskizze M 1:500



KONZEPT

BAUSTEINE: INKLUSIONSPROJEKT UND QUARTIERSPARK ST. MEINRAD

- Inklusionsprojekt St. Meinrad: Integration Wohnungen für Behinderte in die Nachbarschaft, Wohngemeinschaften mit ca. 24 Plätzen, gemeinsame Angebot und Treffpunkte
- Umgestaltung Freibereich St. Meinrad als Quartierspark mit verschiedenen Nutzungszonen: Bewohner + Besucher, Nachbarn, Familien mit Kindern (Spielplatz), Angestellte/ Pausenbereich usw.
- Gestaltung Terrassen mit Aussicht auf die Altstadt, Verbindung über Treppen und Rampen, Weiterführung der Weg bis zur Schussen und ins Quartier
- Aufwertung Spazierweg Opfenwangweg, Bänke, Aussichtspunkte
- Ausbau St. Meinrad-Stellplätze Sunthaimstraße für Beschäftigte + Besucher, direkte Anbindung an die Lieferzufahrt/ Galgenhalde, Nutzungsverpflichtung
- Ausweisung Anwohnerparken am Parkplatz Galgenhalde und Besucherstellplätze St. Meinrad
- Gestaltung Aussichtspunkte + Naherholungsflächen an der Sunthaimstraße

VORSTUDIEN

Variante Baufeld Ost

- sehr starke Hanglage, schwierige Bebaubarkeit
- Barrierefreies Wohnen nicht realisierbar
- Großform direkt neben Einfamilienhäusern, Maßstabssprung/ eingeschränkte Besonnung

--> **wird nicht weiter verfolgt**

Variante Baufeld Garagenhof

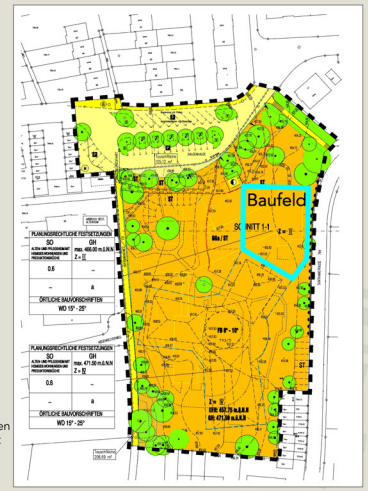
- kein Grundeigentum der Stiftung Liebenau
- zu kleines Baufeld und Freiräume
- Verlust privater Stellplätze, Kompensation im direkten Umfeld nicht möglich

--> **wird nicht weiter verfolgt**

GÜLTIGES BAURECHT

- Störung Blick- und Wegebeziehungen Stadt/ Schussen
- Verlust der Freiraumqualität
- Stellplatzproblematik

--> **Suche nach Alternativen**



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg
T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

INKLUSIONSPROJEKT UND QUARTIERSPARK ST. MEINRAD

Ausgangslage

Das Seniorenzentrum St. Meinrad befindet sich östlich des Opfenwangweges an der Hangkante ins Schussental. Sein Baukörper nimmt weder auf die umgebende Bebauung noch auf die Topografie erkennbar Bezug. Die unregelmäßige dreiflügelige Anlage ist im Süden des großzügig geschnittenen Grundstücks angeordnet – dadurch ergibt sich zwischen dem Eingangsbereich und der Straße Galgenhalde (die hier zu einem kleinen Parkplatz aufgeweitet ist) eine gut geschnittene Freifläche mit Blick zur Altstadt, die im Alltag als Quartierspark fungiert.

Das Seniorenzentrum wird von der St.-Anna-Hilfe betrieben. Diese ist eine Tochtergesellschaft der Stiftung Liebenau, der die Liegenschaft gehört.

Grüner Vorbereich St. Meinrad

Auf dem Grundstück besteht Planungsrecht für eine Erweiterung des Seniorenheims. Diese Erweiterung müsste nach Vorgabe des gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans in Verlängerung des bestehenden Nordflügels entlang der Sunthaimstraße gebaut werden und würde so die Aussicht aus dem Quartierspark in Richtung Altstadt und Schussental erheblich einschränken.

Eine Erweiterung des Seniorenheims ist nicht vorgesehen, da sie in erkennbarer Zukunft nicht benötigt wird. Stattdessen hat die Stiftung Liebenau vorgeschlagen, das vorhandene Planungsrecht zur Errichtung eines „Inklusionsprojekts" zur Integration von Menschen mit Einschränkungen in ein alltägliches Lebensumfeld zu nutzen.

Hintergrund des Projekts ist das neue Heimgesetz, das die Träger von Einrichtungen für behinderte Menschen verpflichtet, künftig mit begrenzten Einheitsgrößen zu arbeiten, die bestehenden großen Wohnstandorte also auf mehrere kleine Standorte aufzuteilen und die Menschen somit enger mit der Gesellschaft zu verzahnen.

Parkplatz Galgenhalde

Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Untersuchung sollte zeigen, an welchem Ort und in welcher baukörperlichen Form die für die Einrichtung benötigten Flächen städtebaulich verträglich auf dem Grundstück platziert werden können. Diese Studie soll anschließend in Form einer Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros konkretisiert werden und zu einem umsetzbaren Projekt führen.

Prüfung Alternativen

Zunächst wurden mehrere mögliche Standorte für das Inklusionsprojekt geprüft und bewertet:

- Der Garagenhof an der Galgenhalde oberhalb von deren Aufweitung wäre zwar als Standort durchaus geeignet, steht aber aufgrund des auf viele Hände verteilten Grundeigentums nicht realistisch zur Verfügung.
- Der zweite geprüfte Standort am nordöstlichen Rand des Grundstücks parallel zum Fußweg Galgenhalde-Sunthaimstraße stünde zur Verfügung, ist aber sowohl wegen seiner Nähe zu kleinkörniger Wohnbebauung planerisch problematisch als auch aufgrund der dort starken Hanglage für das Wohnen bewegungseingeschränkter Menschen wenig geeignet.
- Als am besten geeigneter Standort erwies sich daher der Streifen parallel zum Opfenwangweg im Nordwesten des Grundstücks. Hier ist es möglich, einen Baukörper so zu positionieren, dass die Aussicht zu großen Teilen erhalten bleiben kann.

Die zweite Frage an die Machbarkeitsstudie bezog sich auf die Geschossigkeit des Baukörpers. Der Betreiber sprach sich aus Gründen der betrieblich günstigen Größen von Betreuungseinheiten für eine zweigeschossige Lösung aus – diese hätte allerdings eine relativ große Grundfläche und würde dem Park mehr Fläche wegnehmen. Dies gab den Ausschlag zugunsten der hier dargestellten dreigeschossigen Variante, die sich auch besser in die ebenfalls dreigeschossige Umgebungsbebauung einfügt.

VERTIEFUNGSBEREICH INKLUSIONSPROJEKT UND QUARTIERSPARK ST. MEINRAD Ausschnitt Rahmenplan M 1:1.000

Konzept

Der Park zwischen der Galgenhalde und dem Eingang des Seniorenzentrums verfügt bereits heute neben der oben erwähnten Aussicht auf Stadt und Schussental über mehrere Orte, die sowohl von den Senioren aus dem Haus St. Meinrad als auch der Bewohnerschaft der gesamten Siedlung als Treffpunkt genutzt werden. Diese Qualität sollte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der St.-Anna-Hilfe nicht aufgegeben, sondern vielmehr gestärkt und weiterentwickelt werden.

Zudem bietet sich im Zusammenhang mit dem Projekt eine Chance zur Lösung des Parkplatzkonfliktes mit den Anwohnern.

Bestandteile des Konzepts sind:

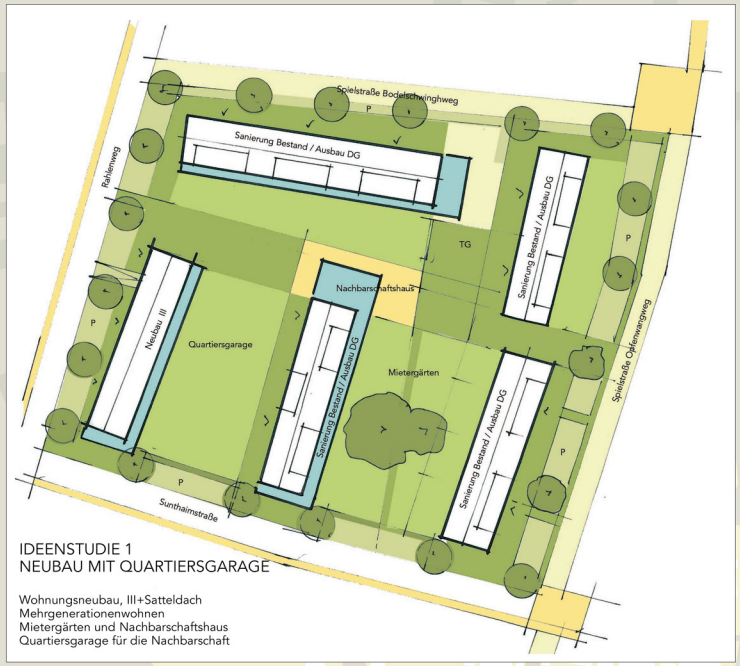
- Aufenthaltsbereiche für verschiedene Benutzergruppen, die aber nicht hermetisch voneinander getrennt sein sollten
- Generationenübergreifende Angebote wie Spielmöglichkeiten für Kleinkinder
- Erhalt und gezielter Ausbau der Aussichtslage in Richtung Stadt durch geeignete Bepflanzung
- Schaffung einzelner Terrassen, die jeweils in sich barrierefrei sind und sich für den Aufenthalt bewegungseingeschränkter Menschen eignen
- Ausbau und direkte Anbindung der Mitarbeiterstellplätze über Verlängerung der Lieferzufahrt, Prüfung von Anwohnerparken auf dem Parkplatz Galgenhalde
- Verbesserung der Durchwegung, insbesondere vom Opfenwangweg zur Sunthaimstraße und möglichst darüber hinaus auf eine neue Verbindung zum Fuß- und Radwegnetz im Schussental.

Die vorgeschlagene Terrassierung des Bereichs durch Schaffung mehrerer Geländestufen führt zu einer besseren Nutzbarkeit der Freibereiche für bewegungseingeschränkte Personen, die als Bewohnerinnen und Bewohner sowohl des Seniorenzentrums als auch des Inklusionsprojekts auf dem Gelände wohnen bzw. wohnen werden.

Die Anordnung der Programmflächen für das Inklusionsprojekt auf drei Ebenen hält dessen „Fußabdruck" so klein wie nötig und erhält die Aussicht von Straße und Park aus möglichst weitgehend.

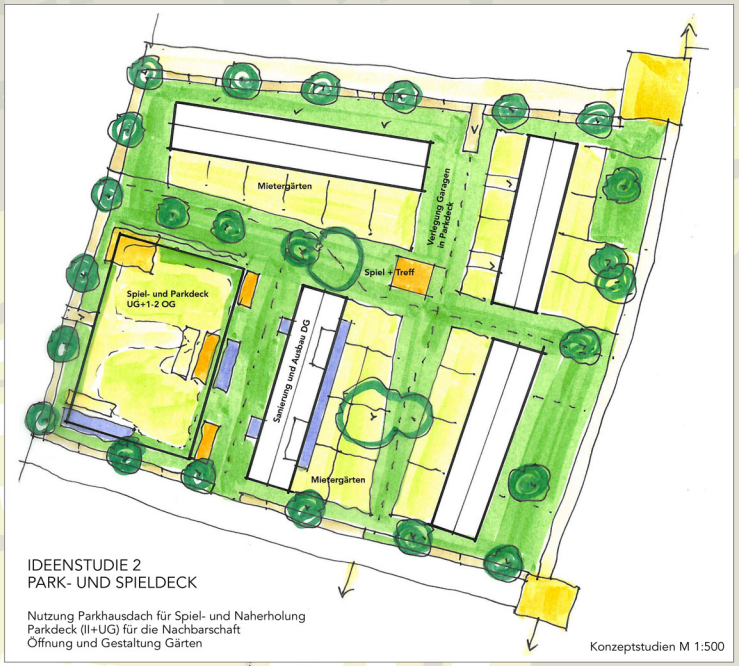
Wichtig für die Aktzeptanz des Projektes von Seiten der Anwohner ist die Lösung des Stellplatzkonfliktes an der Straße Galgenhalde. Nach deren Vorstellung sollte der Parkplatz Galgenhalde zukünftig für die Anwohner freigehalten werden, während für Besucher und Angestellte von St. Meinrad ausreichend Parkplätze auf dem Gelände zur Verfügung gestellt und auf kurzem Wege direkt an die Galgenhalde angebunden werden können.

DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG - VIERTIEFUNGSBEREICHE NACHBARSCHAFT SUNTHAIMSTR.



IDEENSTUDIE 1
NEUBAU MIT QUARTIERSGARAGE

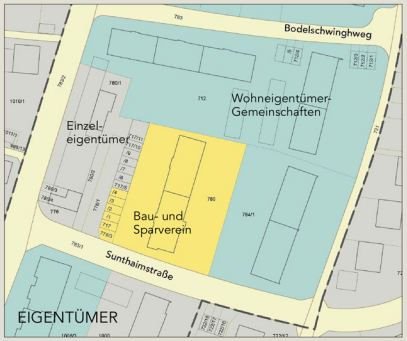
Wohnungsneubau, III+Satteldach
Mehrgenerationenwohnen
Mietergärten und Nachbarschaftshaus
Quartiersgarage für die Nachbarschaft



IDEENSTUDIE 2
PARK- UND SPIELDECK

Nutzung Parkhausdach für Spiel- und Naherholung
Parkdeck (II+UG) für die Nachbarschaft
Öffnung und Gestaltung Gärten

Konzeptstudien M 1:500

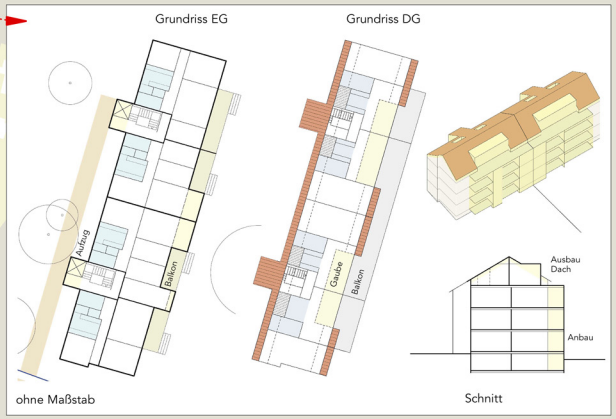


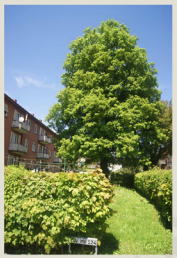
IDEEN FÜR DIE NACHBARSCHAFT SUNTHAIMSTRASSE

- Sanierung/ Modernisierung BSV-Gebäude, Aufzug + Balkone quartiersverträglicher Ausbau Dachgeschoss, Wohnungen für Familien
- Bündelung Stellplätze in Quartiersgarage (Ausbau Garagenhof) und Parkplätze entlang von Wohnwegen/ Straßen
- Varianten Quartiersgarage: Tiefgarage mit Neubau (III Geschosse) oder Parkdeck (II+UG) mit begehbarem Dach, Spielplatz + Treffpunkt
- Aufwertung Gärten, Freihalten von Stellplätzen, Einrichtung Mietergärten, Nachbarschaftstreff, Fußwege ins Quartier
- Gestaltung + Begrünung Wohnwege: Spielstraße Bodelschwinghweg und Spazierroute Opfenwangweg, sichere Übergänge

NÄCHSTE SCHRITTE

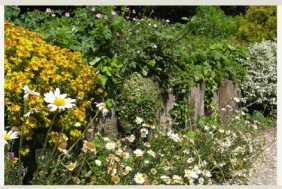
- intensive Diskussion/ Erarbeitung von Alternativen gemeinsam mit der Nachbarschaft und den Eigentümern
- Entwicklung eines Parkraumkonzeptes für die Nachbarschaft, Definition von Parkplatzbereichen und ruhigen Gartenzonen
- Weiterentwicklung der Planung, Realisierungsstufen





PROJEKT-STUDIE
SUNTHAIMSTR. 50/52

Modernisierung und quartiersverträglicher Ausbau Dachgeschoss



KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG
Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg
T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

NACHBARSCHAFT SUNTHAIMSTRASSE

Ausgangslage

Der Bereich zwischen Bodelschwinghweg und der oberen Sunthaimstraße ist eine der Keimzellen der vorliegenden städtebaulichen Untersuchung. Ein Planvorhaben des Bau- und Sparvereins für die Aufstockung der Gebäudezeile Sunthaimstraße 50-52 brachte die Frage nach der städtebaulichen Identität des Quartiers erst in den Fokus der Stadtplanung und trug so zur Durchführung der Untersuchung bei.

Bei genauerer Betrachtung der Umgebung dieses Bauvorhabens wird schnell klar, dass sich dessen Beurteilung nicht auf das betroffene Gebäude und sein Grundstück beschränken kann, sondern den ganzen Block einbeziehen muss.

Dieser besteht aus insgesamt 5 zeilenförmigen Wohngebäuden und einem Garagenhof mit insgesamt 36 Stellplätzen, die sowohl vom Rahlenweg als auch vom Hofraum aus zufahrbar sind.

Darüber hinaus befindet sich im Nordosten des Blocks ein privater Garagenhof mit Zufahrt vom hinteren Bodelschwinghweg, der auf einer Tiefgarage angelegt wurde. Zudem planen sowohl der BSV als auch eine private Eigentümergemeinschaft den Bau von Stellplätzen zwischen den Gebäuden.

Die städtebauliche Qualität des Garagenhofes Sunthaimstraße/ Ecke Rahlenweg ist seiner prägnanten Lage im Quartier nicht angemessen. Auch lässt sein baulicher Zustand sehr zu wünschen übrig.

Die nach Süden und Westen offene Straßenecke wäre als Standort eines weiteren Wohnhauses geeignet und erscheint mit den in die Jahre gekommenen Garagenbauten nicht ihrer Lage ensprechend belegt.

Allerdings dürfte es sehr schwierig werden, den Garagenhof für eine zentrale Überplanung zur Verfügung zu bekommen, da sich die einzelnen Garagen in Streubesitz befinden.

Daher erscheint es zwingend, die neuen Konzepte so zu gestalten, dass sie eine bauliche Veränderung und Aufwertung des Garagenhofes vorschlagen, aber auch ohne diese umsetzbar sind.

Konzept

Die städtebaulichen Entwürfe wurden in zwei Varianten bearbeitet, die im Folgenden vergleichend beschrieben sind. Sie haben die folgenden Ziele und Merkmale gemeinsam:

- Neuordnung der Freiräume zwischen den Häusern, Öffnung und Aufwertung des frei fließenden Grünraums, Ermöglichung informeller „Trampelpfade" zwischen Häusern, Straßen und Wegen
- Einrichtung von Mieter- bzw. Eigentümergärten (bei Interesse seitens der Anwohnerschaft)
- Schaffung einer Parkierungsanlage (Parkdeck oder Tiefgarage) als Ersatz für die beiden bestehenden Garagenhöfe
- Schaffung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze für die Bestandsgebäude als Senkrechtparker entlang von Rahlenweg, Sunthaimstraße und Opfenwangweg (der dafür geringfügig verbreitert werden müsste, um die Zufahrbarkeit der Plätze zu erleichtern)

Voraussetzung für beide Varianten ist eine grundlegende Grundstücksneuordnung, da die Konzeptionen bei der vorherrschenden kleinteiligen Eigentümerstruktur nicht umgesetzt werden können.

Daher sind im weiteren Wege zu ermitteln, die den derzeiten Eigentümern einen Anreiz geben, sich in eine Konzeption einzubringen, die eine übergreifende Entwicklung hervorbringt. Ob der Träger dieser Entwicklung ein potenter Einzeleigentümer oder eine vertraglich gebundene Eigentümergemeinschaft sein kann, ist zukünftig noch zu klären.

Grüner Innenraum mit Altbaumbestand

TG-Zufahrt und Garagenhof statt Grün

Garagenhof Rahlenweg/ Sunthaimstraße

VERTIEFUNGSBEREICH NACHBARSCHAFT SUNTHAIMSTRASSE Variante 1, Ausschnitt Rahmenplan M 1:1.000

Variante 1: Wohngebäude auf Tiefgarage

Der Garagenhof Rahlenweg/ Sunthaimstraße ist eindeutig einer der weniger schönen Stadträume in der Siedlung Galgenhalde.

Städtebaulich drängt sich daher der Gedanke geradezu auf, anstelle der Garagen eine weitere Häuserzeile zu erstellen und die Stellplätze darunter in einer neuen Tiefgarage unterzubringen.

Neben den notwendigen Parkplätzen für die neuen Wohnungen könnten mit der Tiefgarage zusätzlich ca. 40 Stellplätze für die Nachbarschaft geschaffen werden.

Variante 2: Park- und Spieldeck

Eine Auflassung des Garagenhofs an der Einmündung der Sunthaimstraße in den Rahlenweg wäre in jedem Fall nur dann möglich, wenn für die privaten Stellplätze in unmittelbarer Nähe Ersatz angeboten werden kann.

Denkbar wäre hier auch der Neubau eines mehrgeschossigen Parkdecks, das zusätzlich als Quartiersgarage nutzbar wird und das Stellplatzdefizit in diesem Siedlungsbereich lindert.

Das Dach des Parkdecks könnte begrünt, mit Kollektoren bestückt oder als Spielplatz oder Treffpunkt genutzt werden.

Entscheidungsfindung

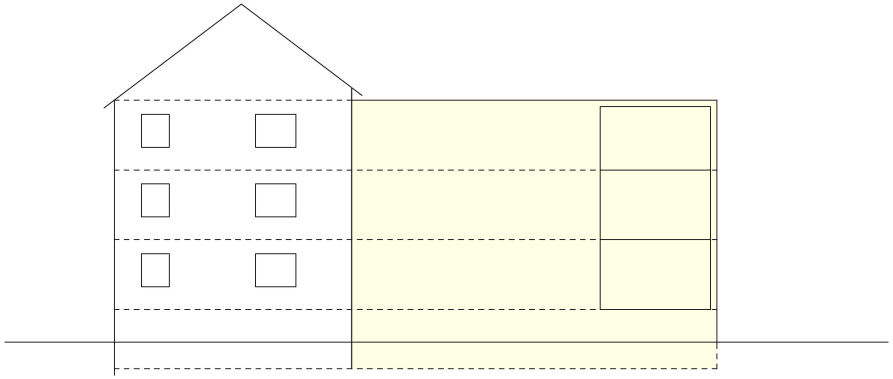
In der Gesamtbetrachtung scheint der Vorteil eines neuen Wohngebäudes hinsichtlich der städtebaulichen Raumbildung und der Schaffung von zusätzlichem zeitgemäßem Wohnraum die bessere Lösung zu sein, auch wenn in einem Parkdeck mehr zusätzlich Stellplätze für das Quartier geschaffen werden könnten.

Variante 2: Park- und Spieldeck

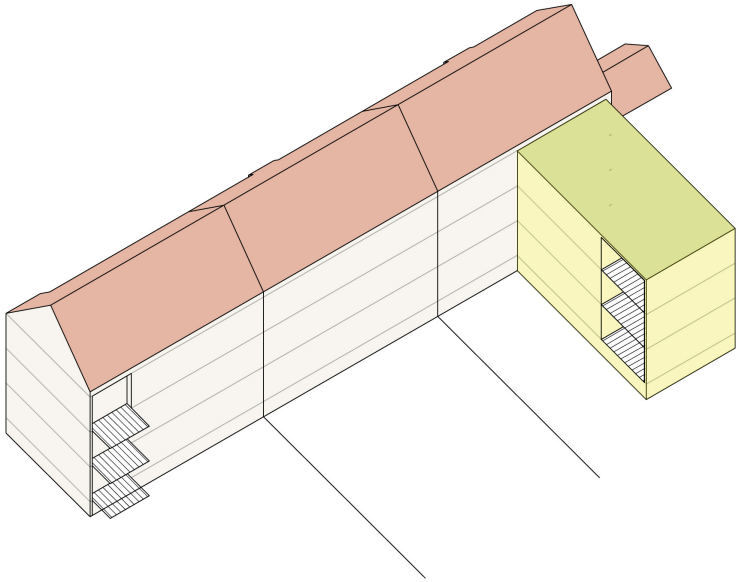
Variante Park- und Spieldeck

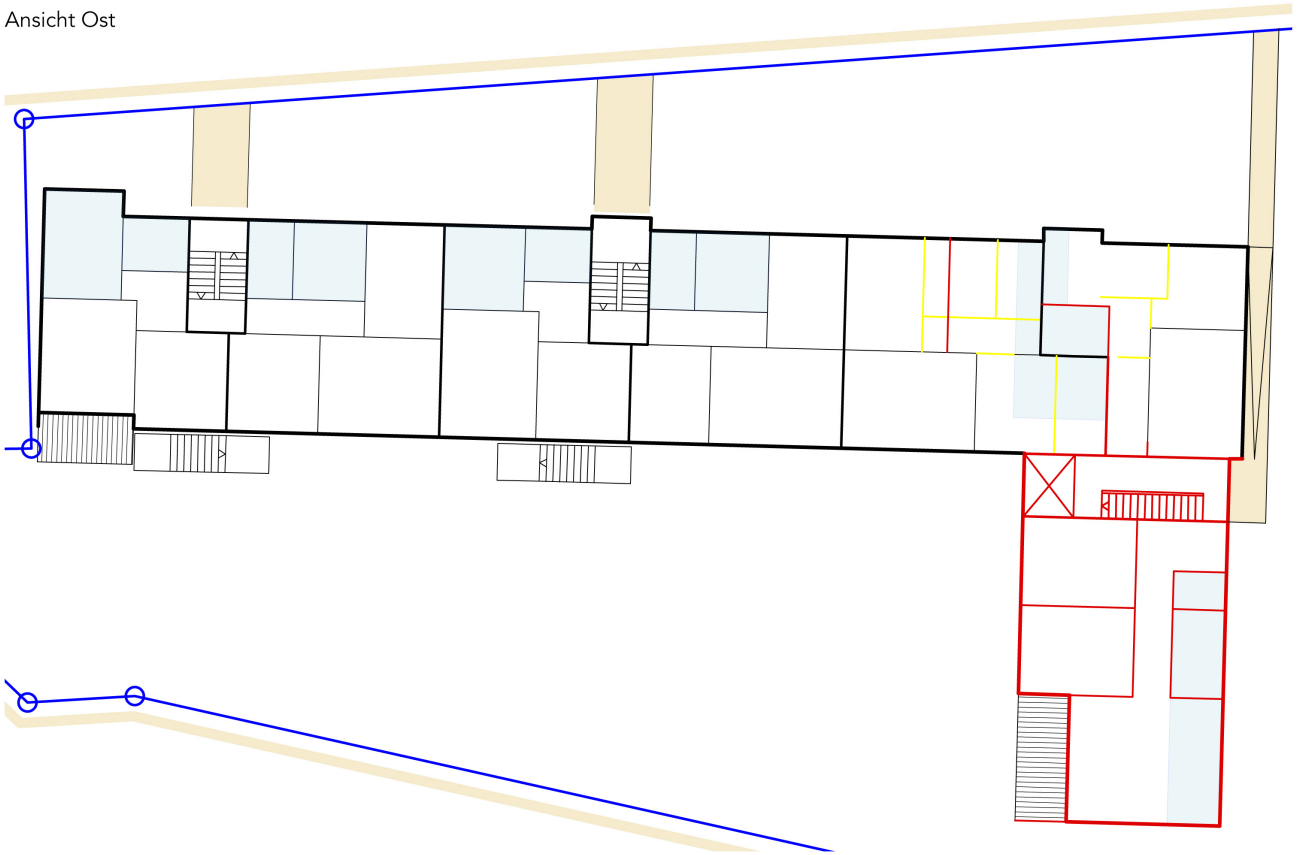
PROJEKTSTUDIE ABSENREUTERWEG SÜD

Absenreuterweg 17, 19, 21



Ansicht Ost





M 1:200
Stand: 12.7.2013

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanåungsamt
Technisches Rathaus
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
planungsamt@ravensburg.de

4.3 PROJEKTSTUDIEN: ERWEITERUNG BESTEHENDER GEBÄUDE

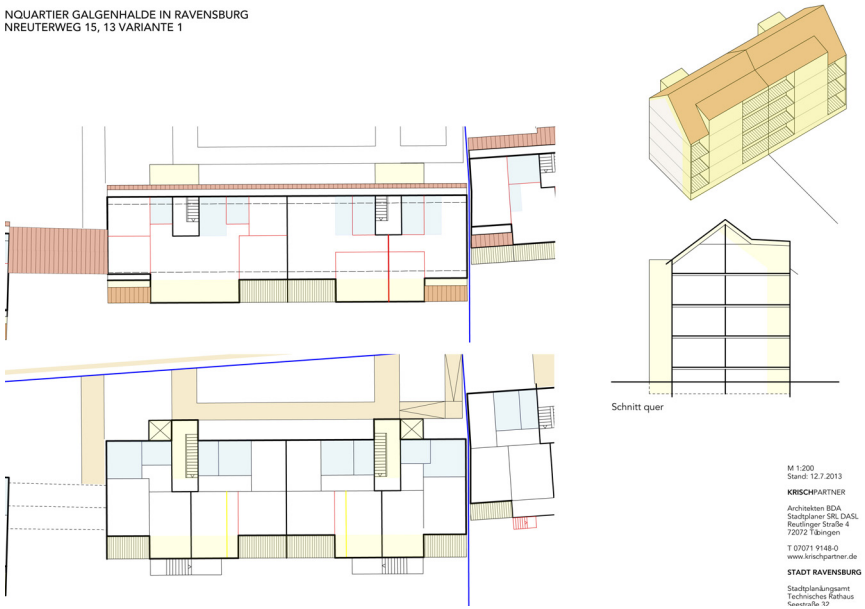
Die Gebäudestudien zeigen beispielhaft, nach welchen Kriterien und in welchem Ausmaß eine Nachverdichtung im Bestand sinnvoll erscheint, ohne den Charakter der Siedlung unangemessen zu überformen.

Für die Studien wurden zwei Gebäude des BSV ausgewählt, die konkret zur Sanierung anstehen. Für beide Gebäude entstanden Entwürfe in Varianten, die mit dem Eigentümer diskutiert und weiterentwickelt wurden.

ABSENREUTERWEG SÜD

Die Wohnhäuser auf der Südseite des Absenreuterwegs prägen den Straßenraum und sollen erhalten bleiben, obwohl sie weitgehend unsaniert sind.

Zwischen den Häusern und der Straße befindet sich ein relativ tiefer Vorbereich, der liegenschaftlich der Stadt Ravensburg gehört und als straßenbegleitende, mit großen alten Bäumen bestandene Wiese dem Straßenraum eine Sonderstellung innerhalb der Siedlung verleiht. Die Gebäude stehen parallel zur Straße in Ost-West-Richtung, die Wohnseite liegt nach Süden.



Daher wäre es möglich, durch gezielt asymmetrische Ausbauten, deren Maßnahmen (v.a. neue Balkone und Dachaufbauten) auf die Südfassaden und -dachflächen konzentriert sind, auf quartiersverträgliche Weise sowohl eine Aufwertung des bestehenden Wohnraums als auch einen angemessenen und kostengünstigen Ausbau der Dächer umzusetzen.

Alternativ dazu wird eine Erweiterung der jeweils östlichen Hauseinheiten nach Süden vorgeschlagen, die über ein neues Treppenhaus an das Bestandsgebäude angeschlossen wird. Das bestehende Treppenhaus wird dadurch obsolet, seine Fläche kann einer Wohnung zugeschlagen werden, während das neue Erschließungselement mittels eines Aufzugs den drei daran angebundenen Wohneinheiten eine barrierefreie Zuwegung ermöglicht.

Die südlich an den Bestand angesetzten Baukörper folgen sowohl vom Tragwerk als auch von der Erschließung her einer anderen Logik als die Bestandsgebäude. Daher ist dort die Schaffung von Wohnungen in zeitgemäßen Zuschnitten möglich, die eine Ergänzung für die Wohnungsmischung in der Siedlung sein können.

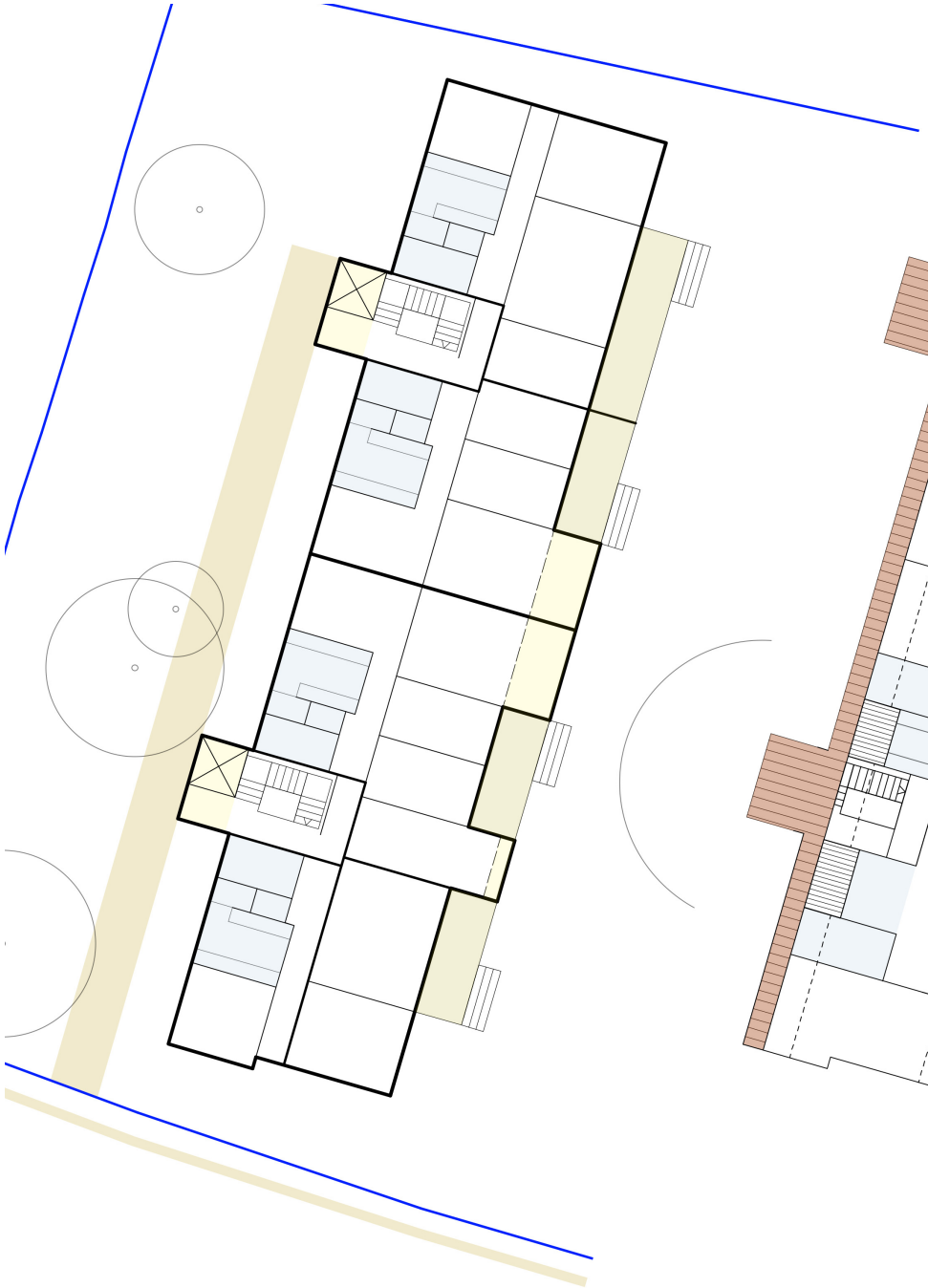
Die Anbauten sollten Flachdächer erhalten, um einerseits den südlich angrenzenden Häusern genügend Raum zu lassen, andererseits als jüngere Ergänzung des Bestands erkennbar zu bleiben. Diesem Ziel wäre auch eine Fassadengestaltung dienlich, die sich von den Putzfassaden der Siedlung abhebt – bestehend z.B. aus Holz oder großformatigen Fassadenplatten.

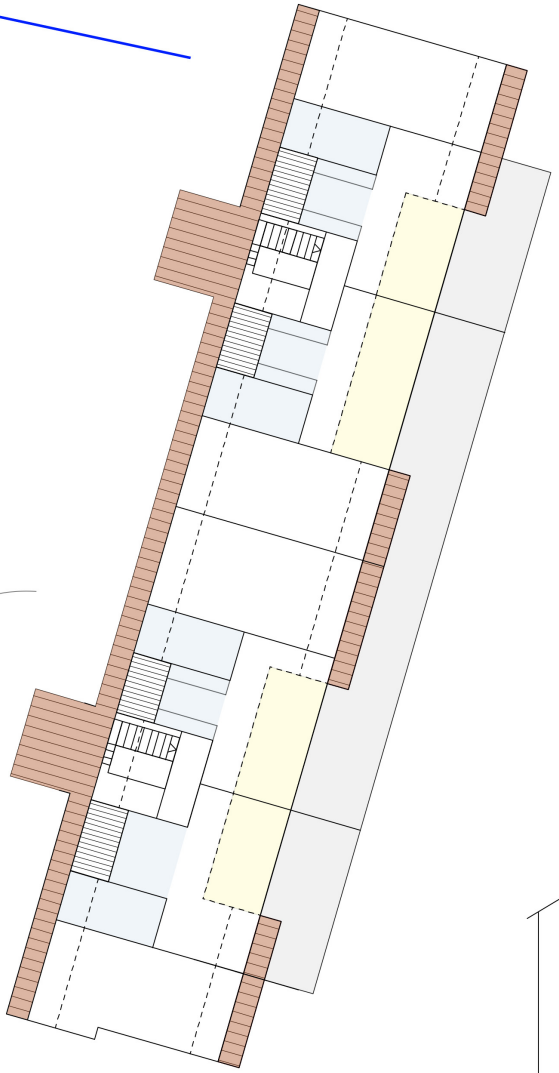
Die Anbau-Variante stieß beim Eigentümer BSV auf großes Interesse, da sie sich gut mit dessen Absicht kombinieren ließe, diese Häuser auf behutsame, kostengünstige Art und im bewohnten Zustand zu sanieren.

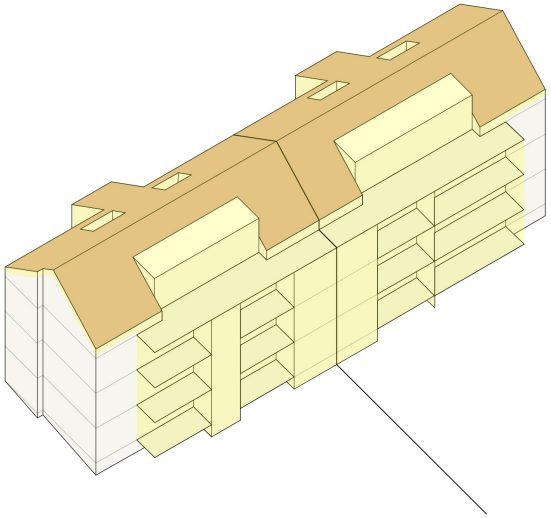
Fotos Bestand

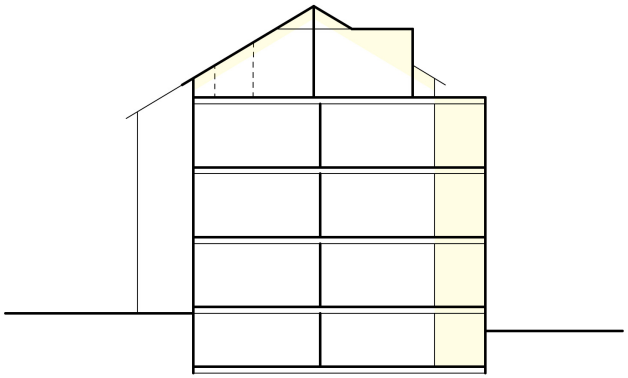
PROJEKTSTUDIE SUNTHAIMSTRASSE

Sunthaimstraße 50+52









M 1:200

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
planungsamt@ravensburg.de

25.9.2013

SUNTHAIMSTRASSE 50+52

Im Rahmen einer weiteren Gebäudestudie wurde versucht, einen Kompromiss zwischen den Plänen des Bau- und Sparvereins und den städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier zu erarbeiten.

Die seitens der Bauherrschaft vorgeschlagene Variante erscheint hinsichtlich der Erhaltung des prägenden Quartiersbildes als nicht verträglich.

Ein Ausbau der flach geneigten Satteldächer erscheint dann denkbar, wenn sowohl die Dachneigung als auch der Kniestock nur geringfügig verändert werden.

Dachaufbauten (Gauben) sowie Dacheinschnitte sind unter der Voraussetzung denkbar, dass sie einen gebührenden Abstand zu den Rändern der Dachflächen (Traufe, Ortgang und First) einhalten und dadurch als dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.

Ähnliches gilt für die vorgeschlagenen quaderförmigen Anbauten mit Flachdächern, deren Attika-Kante unterhalb der Traufhöhe der Satteldächer angesiedelt ist. Sie eignen sich sowohl für Raumerweiterungen als auch für neue Loggien bzw. Balkone, erhalten aber die bestehenden Baukörper aus den 1950er Jahren lesbar.

Auch hier gilt, dass neue Bauteile grundsätzlich als spätere Ergänzung des Bestands erkennbar bleiben sollten. Mittel dafür sind Volumen, Dachform, klare Abgrenzung von den gestaltprägenden Kanten der Bestandsbaukörper und die Gestaltung der Fassaden – insbesondere deren Materialisierung.

Die Planung wurde in mehreren Varianten bearbeitet, die verschiedene Erweiterungskonzepte darstellen sollten. Dabei musste eine Variante mit größerflächigen Erweiterungsbauten, die sich vom Bestandsgebäude „freispielen", schnell aufgegeben werden, da sie weder mit den Grundrissen noch mit den städtebaulichen Ideen für das Quartier in Übereinstimmung zu bringen war.

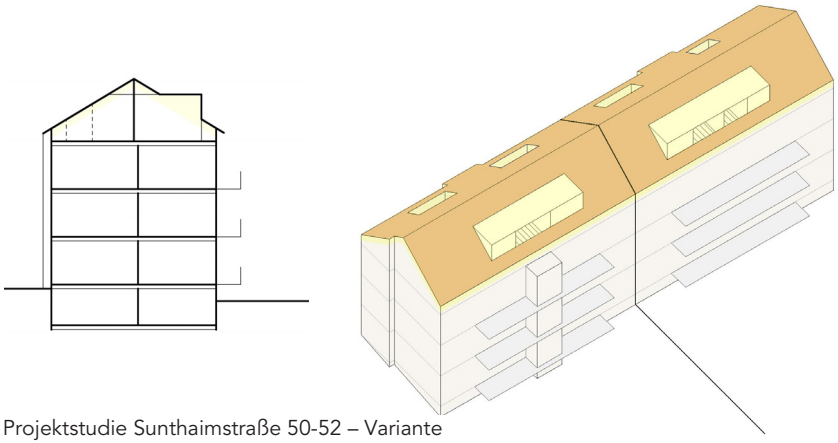
Ebenfalls verworfen wurde die radikalste Variante: Abriss der bestehenden und Neubau einer barrierefreien, geringfügig breiteren Gebäudezeile. Dieser Lösung steht entgegen, dass der BSV in den vergangenen Jahren bereits in die interne Sanierung der Wohnungen investiert hat.

Übrig blieben daher die zwei hier dargestellten, eher pragmatischen Varianten:

- Der auf Seite 48 präsentierte Entwurf schlägt längsgerichtete quaderförmige Anbauten mit Flachdächern vor, die sich sowohl für Raumerweiterungen als auch für neue Loggien bzw. Balkone eignen. Die Dachflächen der Quader liegen unter der Traufe der Satteldächer und sind mit Zugängen über die neuen Gauben als Terrassen nutzbar.
- Die zurückhaltendste Variante zeigt ebenfalls quaderförmige Anbauten, deren Dächer aber nicht mit den Gauben verbunden und somit auch ungenutzt sind.

Im Rahmen der städteubaulichen Untesuchun konnte bislang mit dem Eigentümer kein Konsens gefunden werden. Hier sind noch weitere Abstimmungen erforderliche.

Fotos Bestand



Projektstudie Sunthaimstraße 50-52 – Variante

DIE GALGENHALDE IN RAVENSBURG - KONZEPTBAUSTEINE

WIE IST IHRE MEINUNG?

1 NEUES WOHNEN ABSENREUTERWEG NORD

zeitgemäßes Wohnen für jedes Alter, Aufzug und Balkon, Familienwohnen mit Garten
behutsame Einbindung in den Bestand (III Geschosse mit Satteldach)
Ersatz stark überalterterte Bestandswohnungen

2 LÄRMSCHUTZ-BEBAUUNG MEERSBURGER STRASSE

IV Geschosse mit Studios + Familienwohnen als neues, modernes Quartiers„Gesicht"
wirksamer Lärmschutz für die bestehenden Wohnungen

3 NEUER RAHLENTREFF

Quartierstreffpunkt mit großem Freibereich in zentraler, gut zugänglicher Lage
hohe Freiraumqualität und prägnante Architektur, Erweiterung des Angebots

4 SANIERUNG UND ANBAU ABSENREUTERWEG SÜD

Erhalt und Aufwertung der prägnanten Zeilenbauten, behutsame Modernisierung
Bestandswohnungen und Schaffung barrierefreie Einheiten durch Anbau/ Teilumbau

5 GRÜNE SPIELSTRASSE ABSENREUTERWEG

Verkehrsberuhigung mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer, Integration Parkplätze
Gestaltung Straßenraum und Grünfläche unter dem Baumdach

6 QUARTIERSGARAGE IN DER NEUEN MITTE

Tiefgarage im Rahmen der Neubauprojekte mit zentralem Zugang am Absenreuterweg
Parkplatzlösung für Bestand + Neubau mit Schutz des Grüns/ Baumbestandes

7 NEUE WEGEVERBINDUNG MITTELÖSCH

Eingang in das Quartier über prägnantes Torgebäude
Sichere, verkehrsberuhigte Wegeführung über Absenreuterweg
Direkte Anbindung Nahversorgung, Treffpunkte und Schulen

8 EINRICHTUNG VON SPIELSTRASSEN

Umbau von Anwohnerstraßen zu verkehrsberuhigten Spielstraßen mit
Vorrang von Fußgängern und Radfahrern, begrünte Parkzonen
Gestaltung Kreuzungsbereiche/ Übergänge

9 MIETER- UND NACHBARSCHAFTSGÄRTEN

Aktivierung ungenutzter Gärten z.B. durch individuelle Mietergärten oder als
Nachbarschaftstreffpunkt, Gestaltung gemeinsam mit den Bewohnern

10 NEUER SPIELPLATZ FÜR DAS QUARTIER

Verlegung Spielplatz an südlichen Quartiersrand in ruhige, gut erreichbare Lage
Ausbau zum Treffpunkt für Eltern und Kinder

11 JUGENDTREFFPUNKT IM RAHLENPARK

Sport- und Freizeitangebote für Jugendliche, integriert in Parkkonzept
Verlegung Bolzplatz, Vermeidung Störungen/ Nachbarschaftskonflikte

12 RADROUTE MEERSBURGER STRASSE

Eigene, breite Radspur entlang der Meersburger Straße
Prüfung einer Route ab Rahlenweg auf der Busspur

13 QUARTIERSPARK ST. MEINRAD

Umgestaltung Freibereich St. Meinrad als öffentlich zug
Quartierspark und Treffpunkt für die Nachbarschaft
Aussichtspunkte, Spielplatz, Terrassen, Ruhebereiche
Weiterführung Wege bis zur Schussen und ins Quartier

14 INKLUSIONS-PROJEKT ST. MEINRAD

Integration Wohnangebote für behinderte Menschen in
das Quartier, Wohngemeinschaften mit ca. 24 Plätzen
Neubau mit III Geschossen auf dem Gelände von St.Me

15 PARKPLATZLÖSUNG ST. MEINRAD

Freihalten Parkplatz Galgenhalde für Anwohner
Ausbau St. Meinrad Stellplätze an der Sunthaimstraße,
Erschließung über Lieferzufahrt und Nutzungsverpflichtu

16 BARRIEREFREIER UMBAU SUNTHAIMS

Modernisierung und Erweiterung Bestandswohnungen
Einbau Aufzug und Balkone, quartiersverträglicher Dach

17 WEGE IN DIE UMGEBUNG

Ausbau Fuß- und Radwege Richtung Schussen und Rahl
Ergänzung + Verknüpfung Wegesystem, barrierfreier Au
Gestaltung Opfenwangweg als zentrale Wanderroute

18 DEZENTRALE QUARTIERSGARAGEN

Ausbau Parkplatzangebot für die Nachbarschaft durch
Weiterentwicklung Garagenhöfe zu Parkdecks
ggf. Nutzung Dächer für Spiel- und Treffpunkte

5 BAUSTEINE UND IDEEN - BEWERTUNG DURCH DIE BÜRGER

Die Ideen und Entwurfsskizzen wurden in einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 24. Oktober 2013 präsentiert und ausführlich diskutiert.

In der Diskussion im Plenum wurde die Sorge einiger Anwohner deutlich, dass sich die vorgeschlagenen baulichen Ergänzungen negativ auf das Quartier auswirken könnten. Befürchtet wurden z.B. Beeinträchtigungen durch heranrückende Bebauung am Nelkenweg oder eine Zunahme des ohnehin bestehenden Parkplatzdefizits durch zusätzliche Haushalte. Auch wurde die Gefahr gesehen, dass Haushalte mit geringen Einkommen in Folge der Sanierungen und Neubauten nach und nach verdrängt werden.

Im anschließenden direkten Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden jedoch viele der Vorschläge als durchaus positiv für das Quartier beurteilt.

Zusätzlich wurde den Anwesenden die Möglichkeit einer Bewertung der einzelnen Konzeptbausteine gegeben (Beurteilung von „Ideen, die Ihnen wichtig sind" mit grünen Punkten (gefällt mir), gelben Punkten (teils/teils) oder roten Punkten (gefällt mir nicht).

Auch hier wird eine recht kontroverse Haltung der Anwohner gegenüber den vorgeschlagenen Maßnahmen deutlich.

Positive Stimmen fanden sich v.a. für die Neue Mitte am Absenreuterweg mit neuem Rahlentreff, der Fußwegeanbindung zum Zentrum Mittelösch und der verkehrsberuhigten Spielstraße Absenreuterweg. Auch die Quartiersgarage wurde positiv bewertet. Allerdings wurde gefordert, Alternativen für die Zufahrt zu suchen, um Belastungen im Quartier zu vermeiden. Die Neubauten in diesem Bereich wurden zwiespältiger beurteilt: Diskussionsspunkte waren dabei neben den o.g. Befürchtungen auch die Qualitäten und Realisierungschancen der Lärmschutzbebauung Meersburger Straße.

Der Quartierspark St. Meinrad fand allgemeine Zustimmung. Gleichzeig wurden Zweifel geäußert, ob mit dem vorgeschlagenen Neubau genügend Platz für den Park bleiben wird und alternativ eine Bebauung an der Sunthaimstraße gefordert. Zu dem Inklusions-Projekt selber fanden sich keine negativen Stimmen.

Die Ideen für den Garagenhof Sunthaimstraße wurden überwiegend als unrealistische „Zukunftsmusik" eingeschätzt und dem entsprechend inhaltlich relativ wenig diskutiert.

Nach der Veranstaltung wurde die Planung im Rahlentreff ausgestellt und Unterlagen zum Mitnehmen ausgelegt. Online werden Unterlagen bereitgestellt unter:

www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/stadtentwicklung-stadtsanierung/quartier-galgenhalde.php

WOHNQUARTIER GALGENHALDE IN RAVENSBURG

RAHMENPLAN

ENTWURF: RAHMENPLAN

- Bestand inkl. Sanierungen/ DG-Ausbau
- Erweiterung/ Neubau
- Park/ öffentliches Grün
- Gemeinschaftsgrün
- Mietergärten/ Einfamilienhausgrundstücke
- Spielstraße/ Mischverkehrsfläche
- Platzfläche
- Fahrspur mit begleitenden Fußwegen (Bestand/ Neuordnung wird geprüft)
- kfz-freie Fuß- und Radwege
- Nachbarschaftstreff, Spielhaus
- Bäume: Bestand/ Neupflanzung
- mögliche Stellplätze/ Parkzonen (Prüfung)
- Quartierstreffpunkte
- Sitzgelegenheiten

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 9148-0
www.krischpartner.de

STADT RAVENSBURG

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

T 0751 82-435
stadtplanungsamt
@ravensburg.de

gefördert durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

6 RAHMENPLAN

Der Rahmenplan ist die koordinierte Zusammenschau der verschiedenen Ergebnisse der Städtebaulichen Studie zum Quartier Galgenhalde.

Er fasst die in der Zielbildskizze formulierten Ideen in einer lesbaren Zeichnung zusammen und integriert dabei auch Ergebnisse aus den bereits genauer ausgearbeiteten Vertiefungsbereichen.

Ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Rahmenplans sind Anregungen von Bürgern im Rahmen der zwei Informationsveranstaltungen. Eine Diskussion des Rahmenplans selber steht noch aus.

Der Rahmenplan ist Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Quartiers und wird bei der Erstellung von Bebauungsplänen herangezogen.

Während einige Bereiche bereits umfassend untersucht und die Ergebnisse dokumentiert wurden, müssen andere Themen und Orte noch näher geprüft werden, bevor eine abschließende Aussage möglich ist. Entsprechende Prüfaufträge sind im Rahmenplan gekennzeichnet.

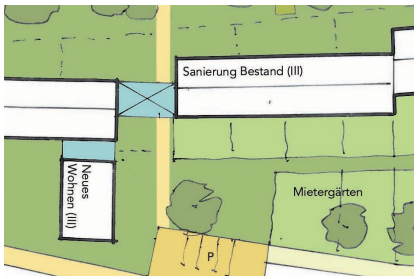
Die Galgenhalde - fit für die Zukunft

Um die Galgenhalde auch langfristig als attraktives Wohnquartier in Ravensburg zu sichern, werden verschiedene strukturelle Verbesserungen vorgeschlagen:

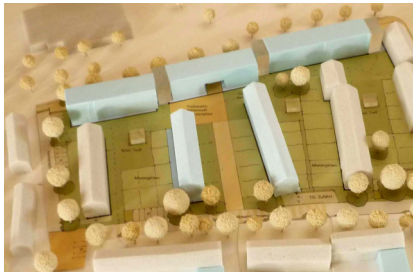
- Ergänzung Wohnungsbestand um zukunftsfähige Angebote v.a. für Familien und Senioren
- Qualifizierung des Quartiersgrüns, Verbesserung der Gestaltung
- Schaffung von Treffpunkten mit Strahlkraft für die ganze Siedlung
- Neue positive Außenwirkung der Siedlung durch Gestaltung von Gebietsrand und Zugangsbereich
- Verbesserung der Anbindung an das Zentrum Mittelösch und zur neuen Weststadt
- Hierarchisierung des Erschließungsnetzes und quartiersverträgliche Parkraumlösung

Schaffung von neuem Wohnraum

Flächendeckend kann in der Siedlung Wohnraum durch Dachausbauten und moderate Erweiterungen der Bestandsgebäude geschaffen werden. Zu unterscheiden ist zwischen Ausbauten bestehender Gebäude und wenigen Möglichkeiten, zusätzliche Wohneinheiten in neuen Baukörpern an bestehende Häuser anzudocken.



Sanierung/ Anbau südl. Absenreuterweg


Neubauten zwischen Absenreuterweg und Meersburger Straße

Das Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Neubauten ist aufgrund der flächigen Siedlungsstruktur eng begrenzt, aber vorhanden. Es beschränkt sich auf den nördlichen Rand der Siedlung entlang der Meersburger Straße, den Garagenhof Sunthaimstraße sowie das Gelände von St. Meinrad (Sonderwohnformen Stiftung Liebenau). Darüber hinaus werden im Bereich Absenreuterweg neue Wohnungen als Ersatz stark überalterter Bestände vorgeschlagen.

Bilanz „Neues Wohnen Galgenhalde"

Absenreuterweg West	
Neubau	ca. 60 WE
Ersatzneubau	ca. 35 WE
Anbau	ca. 6 WE
Inklusionsprojekt St. Meinrad	
Wohnheim/ WGs	24 Plätze
Sunthaimstraße	
DG-Ausbau	ca. 4 WE
Option Neubau	ca. 16 WE
Summe zusätzliche WE	**ca. 90 WE**

Alle Bereiche mit Neubaupotenzialen wurden als Vertiefungsbereiche näher untersucht.

Bei Aktivierung sämtlicher Flächenpotenziale könnten in den drei Vertiefungsbereichen **zusätzlich ca. 90 neue Wohnungen** unterschiedlicher Qualitäten und für verschiedene Zielgruppen errichtet werden. Hinzu kommen ggf. weitere Dachgeschossausbauten, die grundsätzlich auch in anderen Beständen im Quartier möglich, jedoch mittelfristig eher unwahrscheinlich sind (z.B. aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder des Sanierungsstandes). Sie sind deshalb nicht Teil der Bilanz.

Qualifizierung des Quartiersgrüns

Durch die behutsame Einfügung neuer Bebauung gelingt es, das identitätsprägende Quartiersgrün zu erhalten und aufzuwerten.

Die Mietwohnungsgärten können je nach Bedarf als private (Gemüse-)gärten, Kinderspielplatz oder Treffpunkte für die Hausgemeinschaften genutzt werden.

Mietergärten

Grünräume und Wegenetz am östlichen Quartiersrand

Die wenigen öffentlichen Grünflächen können als Treffpunkte und Naherholungsflächen aufgewertet werden: Der baumbestandene Grünstreifen am Absenreuterweg als grüne Mitte und der Wiesenhang am östlichen Quartiersrand als naturnahe Freifläche mit Aussichtspunkten, Rodelhang und Spazierwegen.

Die Grünfläche von St. Meinrad kann im Rahmen des Inklusionsprojekts zum zentralen Park für die gesamte Galgenhalde weiterentwickelt werden. Dieser könnte Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen mit Blick auf die Altstadt bieten.

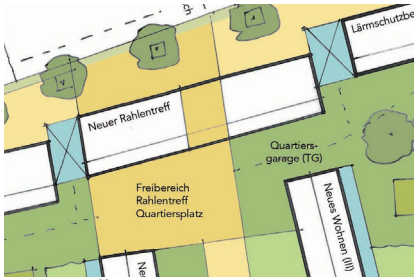
Quartierspark St. Meinrad

Der Landschaftsraum kann über neue Wege und Funktionen eng mit der Siedlung verknüpft werden. Es wird vorgeschlagen, Freiraumnutzungen, für die im Quartier nicht ausreichend Raum ist bzw. die dort zu Störungen führen, in den geplanten „Rahlenpark" zu integrieren. Der Spielplatz könnte dann in gut erreichbarer Lage in Verlängerung des Rahlenwegs zum Treffpunkt für Eltern und Kinder ausgebaut, der Bolzplatz Teil eines größeren Freizeitangebotes für Jugendliche im Rahlenpark werden – weitab vom Wohnen, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Jugendtreff im Rahlenpark

Die Neue Mitte: Treffpunkt und Eingang zum Quartier

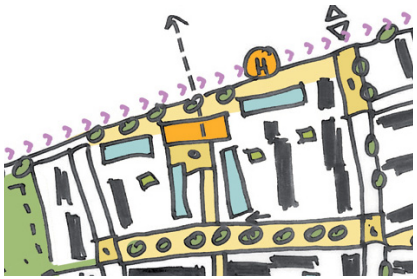
Neben dem Ausbau dezentraler Möglichkeiten für Nachbarschaftskontakte bietet sich mit dem Neubau Meersburger Straße/ Absenreuterweg die Chance, einen zentralen Treffpunkt für das gesamte Quartier zu schaffen. Voraussetzung ist die Verlegung und Einbindung des Rahlentreffs, der



Rahlentreff mit Quartiersplatz

bereits jetzt eine wichtige soziale Rolle für die gesamte Siedlung spielt. Der neue, sonnige Quartiersplatz könnte für Angebote des Rahlentreffs, als Cafégarten oder für Sommerfeste genutzt werden. Über die neue Mitte kann eine direkte Wegeanbindung zum Zentrum Mittelösch entstehen.

Mit der Neuen Mitte bekäme die Galgenhalde einen Treffpunkt und ein Wahrzeichen mit quartiersweiter Strahlkraft, das zur Bildung einer gemeinsamen Identität beiträgt. Gleichzeitig könnte das Torgebäude den neuen Eingang zum Quartier markieren und eine neue, positive Art der Außendarstellung formulieren.


Neue Mitte mit Anbindung MIttelösch

Spielstraßen auf Wohnwegen

Hierarchisierung des Erschließungsnetzes

Mit Neugestaltung der Erschließung kann der motorisierte Verkehr beruhigt, Gefahrenpunkte entschärft und der Straßenraum neu gestaltet werden. Dadurch können die Straßen als Aufenthaltsraum wiedergewonnen sowie Fuß- und Radverkehr gefördert werden.

Grundlage der vorgeschlagenen Erschließungsstruktur ist eine Hierarchisierung des Straßennetzes mit differenzierter Gestaltung. Dabei wird unterschieden zwischen:

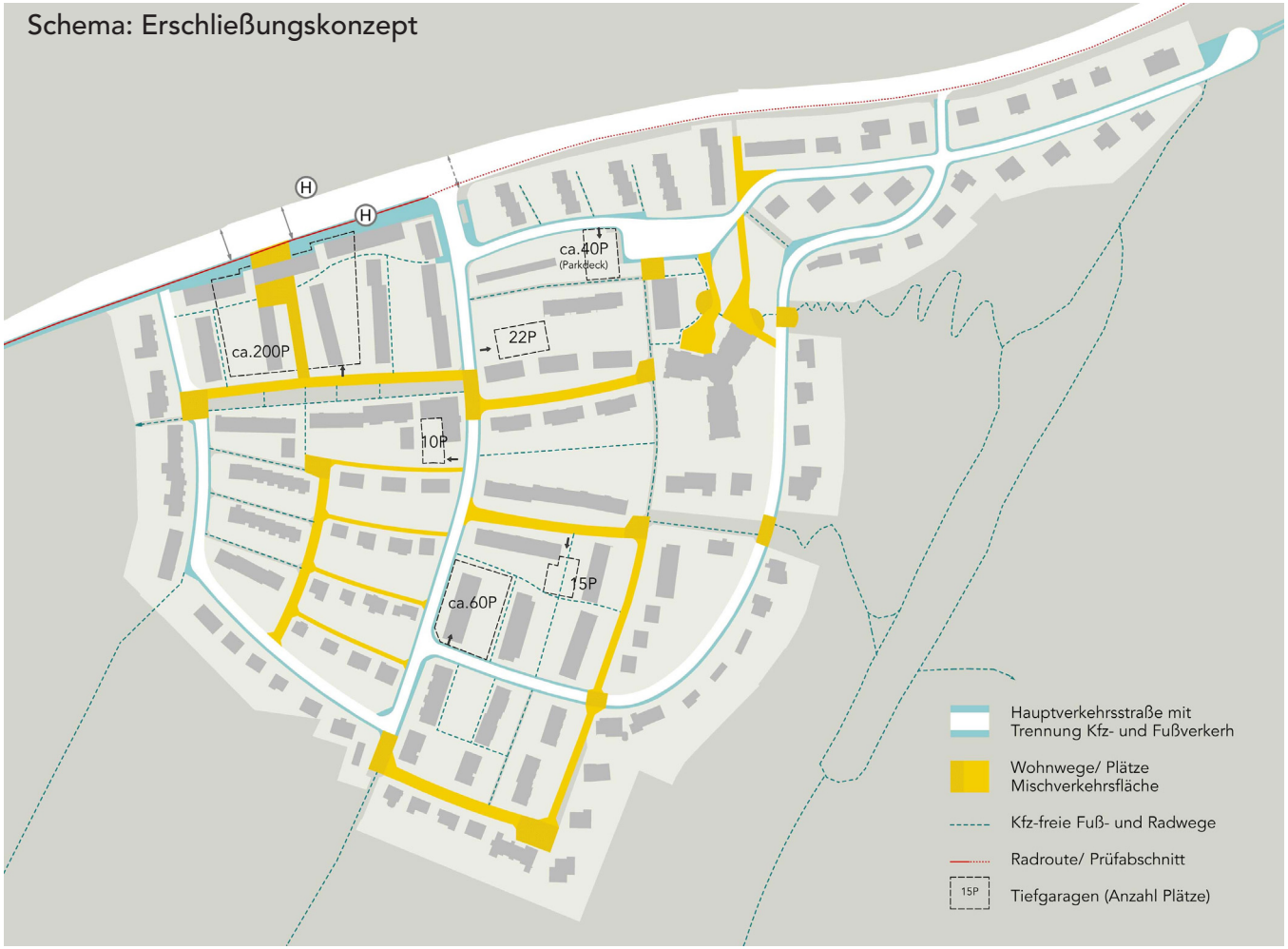
- **Hauptverkehrsstraßen mit Trennung KFZ- und Fußverkehr**
  Rahlen-, Huberöschweg, Sunthaimstraße, Galgenhalde
- **Wohnwegen mit Mischverkehrsflächen, Vorrang für Fußgänger**
  u.a. Absenreuter-, Gutenberg-, Bodelschwingh-, Hotterlochweg
- **KFZ-freie Fuß- und Radwege**
  z.B. neue Verbindung zwischen Hotterlochweg, Quartiersplatz und nördlichem Opfenwangweg

Einkauf per Fahrrad

Qualifizierung Fuß- und Radwege

Abseits der Hauptstraßen kann eine Wegesystem aufgebaut werden, das entlang von Gärten und öffentlichen Grünflächen eine sichere, attraktive Nutzung durch Fußgänger – v.a. auch Kinder oder Senioren – und Radfahrer ermöglicht und die wichtigsten Infrastruktur- und Naherholungsangebote anbindet. Bänke können Möglichkeiten zur Erholung bieten; Querungen mit Hauptverkehrsstraßen können besonders gestaltet werden.

Inwieweit die Radroute Richtung Innenstadt zur Reduzierung der Gefahrenpunkte im Quartier neu gestaltet oder auch außerhalb des Quartiers geführt werden kann, muss noch geprüft werden.



Parkraumkonzept

Mit dem Ziel einer quartiersverträglichen Parkierung auch bei einer weiteren baulichen Ergänzung und Zunahme der PKW-Dichte wurde ein Parkraumkonzept erarbeitet.

Um den öffentlichen Raum und insbesondere die Grünflächen vom ruhenden Verkehr möglichst freizuhalten, sind darin mehrere Quartiersgaragen in Bereichen mit hohem Parkraumdruck vorgeschlagen.

Im Rahmen der Neubauprojekte zwischen Absenreuterweg und Meersburger Straße könnte eine große Tiefgarage mit bis zu 200 Plätzen realisiert werden, die neben den notwendigen Stellplätzen der neuen Wohnungen auch Parkraum für das umgebende Quartier enthalten könnte. Ein zentraler oder mehrere dezentrale Zugänge könnten diese Tiefgarage auf kurzen Wegen ins Quartier einbinden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dezentrale Quartiersgaragen durch die Weiterentwicklung der Garagenhöfe Galgenhalde und Rahlenweg zu etablieren. Denkbar ist z.B. ein Ausbau zu mehrgeschossigen Parkdecks, deren Dächer je nach Konzept begrünt, mit Kollektoren bestückt oder sogar als Spielplätze oder Treffpunkte genutzt werden können. Bei einer (städtebaulich wünschenswerten) Wohnbebauung des Garagenhofes Sunthaimstraße könnte eine Tiefgarage mit ca. 60 Plätzen realisiert werden, die von der gesamten Nachbarschaft genutzt werden könnten. Damit bestünde auch in diesem Bereich die Chance einer deutlichen Aufwertung und Öffnung der Gartenzonen.

Eingang zur Quartiersgarage

Die Realisierung dieser dezentralen Quartiersgaragen ist allerdings aufgrund des Streubesitzes der Liegenschaften schwierig.

Neben den Tiefgaragen wurden Zonen auf den Grundstücken definiert, in denen Stellplätze quartiersverträglich untergebracht werden können. Die Stellplätze sollten hierfür auf eine Gebäudeseite konzentriert werden (möglichst entlang der Straße), so dass die grünen Innenbereiche unberührt bleiben. Teilweise wird dieses Prinzip von bestehenden Stellplatzanlagen (eine Tiefgarage im Absenreuterweg Ost, ein WEG-Parkplatz Bodelschwinghweg) gestört, deren Rückbau aber nicht realistisch scheint.

Das Konzept zeigt außerdem, dass gerade auf den Einfamilienhausgrundstücken weitere benötigte Stellplätze untergebracht werden könnten. Um deren Nutzung zu fördern, wird eine Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum mit Anwohnerparken und Begrenzung der Parkplätze vorgeschlagen. Auch der Parkplatz an der Galgenhalde könnte so für die Anwohner freigehalten und St. Meinrad zur Nutzung seiner eigenen Stellplätze bewegt werden. Um deren Erreichbarkeit zu verbessern, wird eine direkte Anbindung an die Galgenhalde vorgeschlagen.

Bereits durch die Quartiersgaragen und neuen Stellplätze auf den Privatgrundstücken lässt sich der Stellplatzbedarf des Bestands und der Neubauten weitgehend decken. Wie viele Parkplätze zusätzlich im Straßenraum untergebracht werden können, muss im Weiteren mit der Gestaltung der Straßenprofile abgestimmt werden.

Begrüntes Parken im Straßenraum

Die einzelnen Elemente des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes wie z.B. mögliche Eingriffe in die Netzstruktur, die Veränderung von Straßenquerschnitten und die Abgrenzung von Parkierungszonen werden derzeit erarbeitet und müssen noch mit den Fachämtern abgestimmt werden.

7 AUSBLICK

Der Rahmenplan als Ergebnis der Städtebaulichen Untersuchung sowie der Ergebnisse der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern stellt den Leitfaden dar, entlang dem die Stadt Ravensburg in den kommenden Jahren die Sicherung und Aufwertung des Quartiers Galgenhalde vorantreiben will.

Die nächsten Schritte könnten wie folgt aussehen:

- Entsprechend der Prüfaufträge, die im Rahmenplan formuliert sind, müssen die grundlegenden Veränderungsvorschläge im Bereich Verkehr und Parken vertieft und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt werden. Dies sind vor allem die Straßenprofile der Hauptachsen, die Führung des übergeordneten Radwegs, die Aufhebung einzelner Einbahn-Regelungen und vor allem das Parkierungskonzept.
- Die konkret formulierten Projekte, insbesondere die Baumaßnahmen in den Vertiefungsbereichen St. Meinrad und Westlicher Absenreuterweg, müssen in Form von Bauleitplanung konkretisiert und im üblichen Verfahren beraten und beschlossen werden. Dabei ist zu klären, ob der rechtskräftige Bebauungsplan ganz oder teilweise geändert oder einzelne Projekte in Form von vorhabenbezogenen Plänen ermöglicht werden sollen.
- Für die Entwicklung des Inklusions-Projekts St. Meinrad führt die Stiftung Liebenau derzeit eine Mehrfachbeauftragung durch. Neben architektonischen Vorschlägen sollen dabei auch Ansätze zur Neugestaltung des Freiraums zwischen Galgenhalde und Sunthaimstraße formuliert werden, die den Zielen der Quartiersentwicklung entsprechen (s. Vertiefungsbereich St. Meinrad, S. 38-41). Anschließend ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
- Für das BSV-Neubauvorhaben am Absenreuterweg/ Meersburger Straße wäre die Durchführung eines Architekturwettbewerbs sinnvoll, um der besonderen Bedeutung für das Quartier gerecht zu werden.
- Das Vorhaben des BSV an der Sunthaimestraße sollte in eine Umstrukturierung der Nachbarschaft eingebunden werden. Hierfür ist eine intensive Beteiligung der Eigentümer von Wohngebäuden und Garagenhöfen notwendig.
- Private Maßnahmen zur Förderung und Qualifizierung der energetischen und typologischen Sanierung im Quartier sollen sich an den Zielen des städtebaulichen Konzepts orientieren.
- Die wünschenswerte Intensivierung der Nutzung privater Freiräume z.B. durch Mietergärten, wie sie in den Studien zu den Vertiefungsbereichen vorgeschlagen wurden, können durch die Grundstückseigentümer – ggf. gemeinsam mit den Mietern – umgesetzt werden, sofern eine entsprechende Nachfrage der Mieter besteht.
- Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, müssen private Maßnahmen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum flankiert werden. Dies betrifft insbesondere den westlichen Absenreuterweg und den Eingangsbereich Rahlenweg, für die – in Abstimmung mit dem Verkehrs- und Parkraumkonzept – vertiefende Freiraumentwürfe notwendig sind.

Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die dafür erforderliche politische Willensbildung. Der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) des Gemeinderates als zuständiges Gremium wurde laufend über das Projekt informiert und ist sich sowohl der Problemstellung als auch der Lösungsansätze bewusst.

Es sind künftig weitere Veranstaltungen im Quartier geplant, um die Bürgerinnen und Bürger an den weiteren planerischen Schritten zu beteiligen.