

**Sitzungsvorlage DS 2007/021**

Amt für Stadtсанierung  
und Projektsteuerung  
Reinhard Rothenhäusler  
(Stand: 15.01.2007)

Mitwirkung:  
Hochbauamt  
Kulturamt (TOU)  
Stadtkämmerei  
Stadtplanungsamt  
Tiefbauamt  
Wirtschaftsförderung  
Archiv

**Verwaltungsausschuss/  
Technischer Ausschuss**  
nicht öffentlich am 22.01.2007  
**Gemeinderat**  
öffentlich am 29.01.2007

Aktenzeichen: 623.26.200

**Kulturraum Veitsburg und St. Christina**  
**- Wettbewerb für Kulturraum Veitsburg und St. Christina**  
**- Sicherung und Weiterentwicklung Standort für Jugendherberge**  
**- Veitsburggaststätte**

**Beschlussvorschlag:**

1. Zur Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.05.2006 wird die Verwaltung beauftragt den Wettbewerb vorzubereiten und die Auslobung im März 2007 dem Gemeinderat vorzulegen.
2. Dem vorgeschlagenem Wettbewerbsverfahren und den Zielvorgaben wird zugestimmt.
3. Der Wettbewerb ist mit den bei den Haushaltstellen 2.8810.9400.000 – 1030 und 2.6155.9601.000 – 0001 eingestellten Mittel zu finanzieren.

Anlagen

- 1 Bericht Archäologische Grabungen
- 2 David Mieser
- 3 Tourismus in Zahlen

## **Sachverhalt:**

### **1. Beschluss des Gemeinderates am 08.05.2006**

1. Die Zukunft der Jugendherberge wird langfristig gesichert und auf die Nachfrage von Jugendgruppen und Familien ausgerichtet.
2. Als Voraussetzung für die konkrete Umsetzung wird für den Veitsburgrückcken ein Programm vorgelegt mit Sanierung bzw. Erweiterung der Jugendherberge, Entwicklungsmöglichkeiten für die Gastronomie einschließlich Außenbewirtung, für Bäume und Grün, für Erschließung, Wegeführung und Parkierung sowie mit Bereichen wo eine Neugestaltung wünschenswert ist.
3. Die Erweiterung der Jugendherberge und andere Projekte aus dem Gesamtprogramm verlangen einen hohen Anspruch an Gestaltung und Architektur, dazu braucht es Wettbewerbslösungen. Für die jeweilige Umsetzung einzelner Projekte wird der Technische Ausschuss/Gemeinderat über die Durchführung eines Wettbewerbes für Architekten bzw. Landschaftsarchitekten beraten.
4. Als Voraussetzung für alle Maßnahmen werden die archäologischen Grabungen beauftragt. Die Mittel unter 2.6155.960100.2-001 (Sanierung „Östliche Vorstadt“) werden im Nachtragshaushalt 2006 um weitere 100.000 € erhöht (anteilig 60.000 € Landeszuschüsse).
5. Für die Planungskosten zur Sanierung und Erweiterung der Jugendherberge sind 50.000 € bei 2.8810.940000.2-080 vorgesehen. Das Gesamtprojekt Jugendherberge ist in den Entwurf der Haushalts- und Finanzplanung 2007 ff. aufzunehmen. Vor der Entwurfsplanung ist die Vereinbarung mit dem Jugendherbergswerk über die Finanzierung der Investition und über die künftige Miete vorzulegen.

### **2. Bedeutung des Veitsburgrückckens für die Stadt Ravensburg**

#### **2.1 Historische Bedeutung**

Der Veitsburgrückcken ist der geschichtsträchtigste Ort in Ravensburg. Es lassen sich Siedlungsbelege bis in die Jungsteinzeit zurück belegen. Der Veitsberg ist durch seine strategisch günstige Lage über dem Schussental in 525,8 m Höhe seit Jahrtausenden von Bedeutung für Ravensburg und das Schussental.

Bereits in der Jungsteinzeit (4000-1800 v.Chr.), der Bronzezeit (1800-1200 v.Chr.) und der KeltENZEIT (754-450 v.Chr.) bestanden auf dem Veitsburgplateau bedeutende Höhengründungen mit Ausstrahlung auf die Besiedlung der gesamten Bodenseeregion. Eine Ausgrabung im Jahre 1980 im Bereich der heutigen Jugendherberge brachte bedeutende Funde zutage, die zum Teil im Landesmuseum zu sehen sind.

Seit dem 11. Jahrhundert war der Veitsberg zentraler Herrschaftssitz und Stammburg der welfischen Herzöge, einem der bedeutendsten Geschlechter

des Mittelalters, die im englischen Königshaus und den Prinzen von Hannover bis heute fortbestehen. Die 1088 erstmals genannte Burganlage erstreckte sich spätestens seit dem 12. Jahrhundert über das gesamte rund 225 Meter lange und 100 Meter breite Gipfelplateau. Zur Anlage gehörten Bergfried, Palas, Burgkappelle St. Veit, Wirtschaftsgebäude, Vorburgen und Befestigungsanlagen.

Nach dem Untergang der Welfen ging die Ravensburg an die Stauer über, nach deren Ende war sie ab 1274 Sitz der oberen Reichslandvogtei Schwaben (Oberland, Oberschwaben). 1315 fanden die Hochzeitsfeierlichkeiten für König Friedrich auf der Burg und in Ravensburg statt.

1647 wurde die Burg auf Veranlassung der Schweden niedergebrannt, die Landvogtei nach Weingarten verlegt.

Insbesondere im 17. und 18. Jahrhundert war die St. Veitskapelle zentraler Wallfahrtsort für Oberschwaben. 1751-1752 errichtete der bedeutende Baumeister Johann Caspar Bagnato im Auftrag des katholischen Rats der Stadt auf den Resten des welfischen Bergfrieds das so genannte „Schlössle“, in dem eine Gastwirtschaft für die Wallfahrer betrieben wurde. Die Veitskapelle wurde 1833 abgebrochen.

1875 erwarb die Stadt Ravensburg den Veitsberg mit samt dem Schlössle und errichtete einen Aussichtspavillon. Bis in die siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts war die Veitsburg gesellschaftlicher Treffpunkt, es fanden zahlreiche musikalische, kulturelle und familiäre Veranstaltungen und Feierlichkeiten dort statt. Seit den 80er Jahren besteht die Jugendherberge in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden der Burg, die im Kern aus dem 15. Jahrhundert stammen.

Das „Schlössle“ und die Gebäude der Jugendherberge sind eingetragene Kulturdenkmale. Das gesamte Veitsburgplateau beherbergt nach wie vor bedeutende Kulturschichten aus 6000 Jahren Geschichte, die archäologisch – mit Ausnahme der beiden kleineren Grabungen 1980 und 2006 - noch nicht erschlossen sind.

## **2.2 Archäologische Grabungen:**

Wegen dieser Historie ist der gesamte Veitsburgrücken als archäologische Schutzzone eingestuft, in denen jeder Baumaßnahme archäologische Grabungsarbeiten vorausgehen müssen. Das CBD konnte erreichen, dass das Grabungsteam der Denkmalpflege nach Unterbrechung der archäologischen Grabungen im Baublock 7 (Marktstraße/Burgstraße) im Juni 2006 zu Grabungen auf dem Veitsburgareal im vorgesehenen Erweiterungsbereich der Jugendherberge gewechselt hat.

Die Grabungen konnten noch im Rahmen der Sanierung „Östliche Vorstadt“ mitfinanziert werden; seit 01.01. 07 ist dies nicht mehr möglich.

Die archäologische Grabung wurden Ende Dezember 2006 weitgehend abgeschlossen. Anfang 2007 wird die Denkmalpflege auf eigene Kosten mit einem Quersondagegraben von der bestehenden Jugendherberge über den vorhandenen „Burggraben“ eine Profilaufnahme dieses Grabenbereiches machen.

Die Stadt hat von den Grabungskosten einen Betrag von 50.000 € (Kostenschätzung im Juli 2006 rund 100.000 €) übernommen. Daneben sind für Ord-

nungsmaßnahmen wie Fällen der Bäume, Abbruch eines Nebengebäudes usw. Kosten in Höhe von 25.000 € angefallen. Die Leistungen hätten unabhängig von den Grabungen später für die Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Kosten wurden über die Sanierungsmaßnahme „Östliche Vorstadt“ abgewickelt; der städtische Anteil an den archäologischen Grabungen und Ordnungsmaßnahmen beträgt somit nur 30.000 €.

Es wurden zahlreiche Befunde u.a. auch für bronzezeitliche Höhensiedlung gefunden. Die Befundsituation lässt jedoch aus archäologischer Sicht eine Bebauung der untersuchten Fläche zu.  
Einzelheiten in Anlage 1.

### **3. Wettbewerb für die Neugestaltung Grünräume / Erweiterung Jugendherberge**

#### **3.1 Ausgangslage**

Die Veitsburg nimmt im städtebaulichen Gefüge der Stadt eine herausragende Rolle ein. Von nahezu allen Einfallstraßen kommend ist diese erkennbar. Daher ist eine Überplanung für eine Erweiterung mit großer Sorgfalt zu entwickeln, ein Wettbewerbsverfahren ist daher dringend anzuraten.

Der Bestand der Veitsburg, mit den alten Gebäudesubstanzen, Parkanlagen, Aufgängen incl. der Zugänglichkeit soll gesichert werden. Die jetzige Nutzung der Veitsburg mit Jugendherberge und Gaststätte ist trotz der geforderten Erweiterung für die Jugendherberge mit der Denkmaleigenschaft verträglich. Jede andere Nutzung erfordert weitergehende Eingriffe in die Bausubstanz und Freifläche.

In die Diskussion gebracht wurde die alternative Nutzung des Areal für ein Hotel mit gehobenen Standard (Wellness- oder Seminarhotel) mit Verlagerung der Jugendherberge an einen anderen Standort der Stadt Ravensburg. Herr Prof. Hänssler von der Berufsakademie steht in der Beratung für fachliche Auskünfte zur Verfügung.

#### **3.2 Wettbewerbsaufgabe:**

Mit Hilfe eines kombinierten Wettbewerbs – Landschaftsplaner und Architekt - sollen

- eine Überplanung der Grünbereiche und Freiflächen, die alle an sie gestellte Belange berücksichtigt und
- eine maßvolle, denkmalgerechte und architektonisch anspruchsvolle Lösung zur Erweiterung der Jugendherberge und für die Umgestaltung der Gaststätte

sichergestellt werden.

Der Wettbewerb soll – eventuell regional begrenzt - mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren für Planungsgemeinschaft bestehend aus Landschaftsarchitekt und Hochbauarchitekt ausgeschrieben werden. Diese haben

je einen aufeinander abgestimmten Entwurf für die Grün- Freiflächen bzw. den Erweiterungsbau Jugendherberge abzugeben.

Der Wettbewerb soll sich in drei Bearbeitungsteile gliedern:

- Landschaftsplanerischer Teil mit Bearbeitung des Gesamtareals Kulturraum Veitsburg St. Christina
- Realisierungsteil für die Erweiterung der Jugendherberge Veitsburg mit Grünraumgestaltung für diesen engeren Bereich
- Ideenteil Gaststätte mit der Grünraumplanung für diesen Bereich des Veitsburgrücken

Eckpunkte der Aufgabe/Auslobung sind:

- Anforderungen an die Grünplanung und Außenanlagen insb. für die Jugendherberge, Sondernutzungen, Spielflächen, Parkierung usw.
- Einbindung des Areals an das bestehende Wegenetz zur Aufwertung und Schaffung eines zentrumsnahen Erholungsgebietes
- Erschließung /Parkierung
- Raumprogramm Jugendherberge
- Nutzungskonzept Gaststätte
- Belange des Denkmalschutzes

### **3.3 Wettbewerbskosten:**

Die Verwaltung hat mit der Betreuung des Wettbewerbes das Büro Elwert + Stottele, Ravensburg beauftragt.

Die Kosten des Wettbewerbes werden auf rund 110.000 € geschätzt. Wird einer der Preisträger beauftragt, wird sein Preisgeld auf das Honorar angerechnet.

## **4. Wettbewerbsaufgaben im Einzelnen:**

### **4.1 Grün- und Freiflächen, Außenanlagen + Projekt IGA 2017**

Von großer Wichtigkeit ist der Erhalt und eine grundlegende Neugestaltung des Aussichtsplateaus und der umliegenden Grünflächen.

Folgende Anforderungen sollen im Wettbewerb berücksichtigt werden:

- Aussichtsplattform als Teil des Naherholungsgebietes St. Christina
- klare Trennung der Außenbereichsnutzungen, Jugendherberge, Gastwirtschaft, Öffentlichkeit
- Schaffen einer der Örtlichkeit angemessenen „Entreesituation“ und qualifizierte Gestaltung des Treppenaufgangs vom Mehlsack (eine wichtige Erschließung nicht nur für Touristen zur Veitsburg) und des begrünten Hanges Richtung Altstadt
- Erarbeitung eines Konzepts zur Verbesserung der Wegebeziehung Altstadt - Mehlsack - Philosophenweg - Weintorkel - St. Christina (Wanderweg des Schwäbischen Albvereins) der Philosophenweg spielt auch bei den Überlegungen zur IGA 2017 eine Rolle

- Sicherung und Erhalt von bedeutendem Baumbestand, insbesondere der Allee zur Burg und der Festwiese zum traditionellen Rutenvergraben

#### **4.2 Erschließung und Parkierung:**

- Qualifizierte Gestaltung der Erschließungsstraßen und -wege insb. Fahrstraße zur Burg hinauf
- Regelung der Parkplatzsituation incl. Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen, Schaffung eines Busparkplatzes für anreisende Schülergruppen
- Erhalt notwendiger Bewirtschaftungswege für den Forst

Die Anforderungen durch die Jugendherberge und die Gaststätte, die im Raumprogramm gesondert definiert werden, sollen ebenfalls hier Berücksichtigung finden.

#### **4.3 Projekt Jugendherberge**

Die denkmalgeschützte Veitsburg steht im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die von der Jugendherberge genutzten Gebäude wurden in den Jahren 1981 – 1983 umfassend saniert und um einen Anbau erweitert.

Der allgemein gestiegenen Qualitätsanspruch – es fehlen vor allem Zimmer mit Dusche und WC sowie Aufenthalts- und Tagungsräume – und der zeitbedingte Instandsetzungsbedarf machen es notwendig die Herberge grundlegend zu sanieren und auszubauen.

Standardanpassung zur Standortsicherung sind laut Jugendherbergswerk zwingend notwendig. Zudem ergibt sich durch ein geändertes Nutzerverhalten die Notwendigkeit das Raumprogramm zu erweitern und zu verbessern. Dabei sieht das Jugendherbergswerk eine Erhöhung der Bettenzahl von 109 auf 143 Betten, die Erstellung von Tagungsräumen, familienfreundliche Räume usw. als unumgänglich an.

Näheres hierzu wird Hr. Rosner vom Herbergswerk in der Sitzung erläutern.

#### **4.4 Entwicklungsmöglichkeit Gaststätte**

Im Grundsatz soll die Gaststätte als gut bürgerliche Lokalität bestehen bleiben und zur Bestandssicherung saniert werden (z. B. Küche, z. B. WC-Anlagen, Nebenflächen, Außenanlagenflächen/Außenbewirtschaftungsflächen usw.). Die Belange der Gastronomie und Jugendherberge müssen miteinander abgestimmt sein. Die Außenbewirtung soll aufgewertet werden und der besonderen Aussichtslage gerecht werden.

Nach jetzigem Zeitplan kann erst im Jahr 2011 mit der Modernisierung der Gaststätte begonnen werden. Dennoch sollen das künftige Gaststättenkonzept definiert und im Wettbewerb planerische Aussagen dazu gefordert werden. Hierfür wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Berufsakademie beratend hinzuzuziehen.

#### **4.5 Belange der Denkmalpflege**

Nach bisherigen Erkenntnissen ist im Bereich der derzeit laufenden Ausgrabungen ein Erweiterungsbau möglich. Erweiterungen in der Nähe der Gast-

stätte sind aufgrund der bekannten früheren Veitsburgkapelle aus bodenarchäologischer Sicht nicht denkbar.

#### 5. **Kosten für die Modernisierung/Erweiterung der Jugendherberge:**

Bisher liegt eine Kostenschätzung des Architekturbüros Joggens, Biberach vom Oktober 2005 für die Modernisierung der Jugendherberge mit Erweiterungsbau vor. Danach ist von folgenden Kosten auszugehen:

Voruntersuchung	150.000 €
Modernisierung Bestand	785.000 €
Erweiterungsbau	1.310.000 €
Außenanlage Jugendherberge	175.000 €
Baunebenkosten	330.000 €
Gesamt	<u>2.750.000 €</u>
Anhebung Mehrwertsteuer auf 19 %	70.000 €
Gesamtkosten	2.820.000

Nicht enthalten sind Kosten für:

- Neugestaltung der Parkplatzbereiche, Zufahrtsstraße
- Modernisierung / Neugestaltung Gaststätte mit Außenbereichen im Innenhof
- Freianlagen (mit Ausnahme Außenanlage Jugendherberge) auf und rund um den Veitsburggrüchen
- gegebenenfalls besondere Ausstattung im Zusammenhang mit der IGA 2017

#### 6. **Finanzierung**

In den Haushaltsplänen 06 und 07 sind für Wettbewerb, Planungen bei der Haushaltsstelle 2.8810.9400.000 – 1030 150.000 €  
Haushaltsstelle 2.6155.9601.000 – 0001 70.000 €

eingestellt. Die Wettbewerbskosten können anteilig (Umbau, übergeordnete Frei- und Grünflächen) in der Sanierung Östliche Vorstadt gefördert werden. Der städtische Anteil an den Kosten für die archäologischen Grabungen und für die Ordnungsmaßnahmen wurden 2006 finanziert.

In den Jahren 2008 bis 2010 ist die Maßnahme gemäß der noch zu schließenden Vertragsvereinbarung mit der JUHE zu finanzieren.

Für die IGA gibt es noch keine Zuschussmittel für Planungen und Projekte. Hier muss zuerst die Vereinbarung mit Bund-Land und einzelnen Städten abgeschlossen werden. Der Bereich Veitsburg ist dann immer noch nachrangig gegenüber Maßnahmen im Bereich der Schussen. Jedoch ist die Stadt bemüht, für die Planungskosten eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für die spätere Förderung durch IGA-Mittel zu erreichen.

Wenn nach dem Wettbewerb konkrete Maßnahmen zur Realisierung anstehen, müssen dann die Mitförderungsmöglichkeiten über Sanierung und/oder IGA für die einzelnen Maßnahmen abgeklärt werden.

## 7. Zeitrahmen

Juni 06 bis Ende 06	archäologische Grabungen
22.01.07	Verwaltungsausschuss / Technischer Ausschuss: Vorberatung nach Ortsbesichtigung
29.01.07	Sachbeschluss Gemeinderat
bis Ende Februar 07	Wettbewerbsunterlagen ausarbeiten
März 2007	Sachbeschluss Gemeinderat zu den Konditionen der Wettbewerbsauslobung danach Auslobung Wettbewerb
Ende Juni 2007	Preisgericht
Juni/Juli 2007	Sachbeschluss Gemeinderat mit: <ul style="list-style-type: none"><li>- Auftragsvergabe Architekt / Ingenieure</li><li>- Vertrag mit JUHE</li><li>- Finanzierung</li></ul>
Ende 2007/ Anfang 2008	Baugesuch, Planung + Ausschreibung
1. Halbjahr 2008 bis Mitte 2009	Umbauarbeiten im Bestand Erweiterungsbau Jugendherbergswerk
ab 2010/2011	Modernisierung / Neugestaltung Gaststätte

## 8. Pacht- / Mietverträge Veitsburg

### 8.1 Bisherige Vertragsregelungen Jugendherberge

Das Jugendherbergswerk zahlte bei der vorne beschriebenen Modernisierung 40% der Baukosten als Mietvorauszahlung; abgeschrieben nach 25 Jahren. Eine Verzinsung des Betrags erfolgt nicht. Eine zusätzliche Miete wurde nicht vereinbart.

Die Baukosten betragen seinerseits lt. Vertrag 2. 365.000 DM.

Der Mietvertrag mit 20 jährigen Laufzeit wurde fest bis 31.12.2002 abgeschlossen. Seither verlängert sich das Mietverhältnis jeweils automatisch um ein weiteres Jahr mit 12-monatiger Kündigungsmöglichkeit.

### 8.2 Verhandlungsstand mit der Jugendherberge

In einer weiterem Verhandlungsrunde zur Erneuerung des Mietvertrages zwischen Stadt Ravensburg und der Jugendherberge wurde dem Jugendherbergswerk eröffnet, dass das bisherige Modell einer 40 % Übernahme der Investitionskosten als einmaliger Mietvorschuss ohne jegliche Anpassung über den Mietzeitraum ist aus heutiger Sicht schwer bzw. nicht mehr darstellbar ist. Die Stadt erwartet eine höhere Beteiligung des Jugendherbergswerk an den Investitionskosten.

Nach den letzten Gesprächen ist das Jugendherbergswerk bereit der Stadt – zu den ihr nach Abzug der Sanierungsmittel verbleibenden Investitionen - einen einmaligen Zuschuss von 50 %, maximal 1.225.000 € zu gewähren, der

mit der künftigen Miete verrechnet wird. Die Zahlung einer weiteren Miete ist für das Jugendherbergswerk nicht darstellbar.

Die Zusage dieser Kostenbeteiligung gilt nur für den Standort Veitsburg und der Vorgabe, dass für den Gastronomiebetrieb eine verträgliche Nutzungsgestaltung gefunden wird und eine Veränderung z.B. Hotelbetrieb unterbleibt.

Die Einzelheiten des Förder- und Mietvertrags werden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom Mai 06 bis Sommer 07 mit dem Jugendherbergswerk verhandelt.

### **8.3 Vertragsstand Pachtvertrag Gaststätte**

Der laufende Vertrag wurde 2002 auf damaligen Wunsch des Pächters, Hr. Weiß auf 31.12.2007 verlängert mit gleichzeitiger Regelung, dass dann das Pachtverhältnis ohne Kündigung endet.

Die Familie Weiß möchte den Pachtvertrag noch bis 2009/2010 verlängern. Der Verlängerung sollte zugestimmt werden.