

Sitzungsvorlage DS 2015/158

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **26.05.2015**)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt
Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen: 628

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 17.06.2015

**Umnutzung Möbelhaus Maurer - Eisenbahnstraße 26
(Rückbau zum Hotel) mit ca. 24 Zimmer/48 Betten und Speiserestaurant und Cafe
- Annahme von Stellplatzablösungen für das Gesamtprojekt (Einzelfallent-
scheidung nach Ziffer 3 der Verwaltungsrichtlinien für die Handhabung von
Stellplatzablösungen bei Vergnügungsstätten und Gaststätten im Altstadt-
bereich)**

Beschlussvorschlag:

1. Das Umbaukonzept für das Gebäude Eisenbahnstraße 26 vom Möbelhaus in ein Hotel (Restaurant im Erdgeschoss und Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss) und mit dem Einbau von ca. 6 Wohnungen im Dachgeschossbereich (3.OG und DG) - alternativ von weiteren Hotelzimmern - wird befürwortet.
2. Für die Umsetzung des Gesamtprojektes wird der Ablösung der Stellplätze, die baurechtlich über den Bestand (aus bisheriger Nutzung und 8 reale Plätze) hinaus nachzuweisen sind, entsprechend den Vorgaben der Ziffer 3 der Verwaltungsrichtlinien für die Handhabung von Stellplatzablösungen bei Vergnügungs- und Gaststätten im Altstadtbereich, zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Sachstand

1.1 Bisherige Entwicklungen

Das Möbelhaus Maurer nutzte bis in die 90iger Jahre folgende Flächen im Baublock Mauerstraße – Eisenbahnstraße -Untere Breitestraße- Charlottenstraße:

- Eisenbahnstraße 26 – ehemaliges Hotel und Restaurant "Kaiserhof" (Untergeschoss bis ins Dachgeschoss),
- Eisenbahnstraße 24 Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Möbelhauspassage zwischen Eisenbahnstraße 26-24 über die Innenhofgebäude zum Haus Untere Breite Straße 45
- Innenhofgebäude hinter Eisenbahnstraße 24,26, Mauerstraße 19 und 20
- Gebäude Untere Breite Straße 45 - Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Mauerstraße 19 und Mauerstraße 20 ganz
- Charlottenstraße 41, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss (im 3.und 4.OG befand sich die Wohnung des Betriebsinhabers).

Der Möbelmarkt mit dem starken Verdrängungswettbewerb hat sich auf die grüne Wiese verlagert in große Möbelhäuser mit vielen, meist ebenerdig anfahrbaren Stellplätzen. Dies wirkte sich auf die Möbelhausstandorte in der Altstadt aus – siehe auch Schließung Möbelhaus Lenz.

Das Möbelhaus Maurer hat sich spezialisiert auf hochwertige Möblierung und Einrichtungen und hat sukzessive ihre Ausstellungs-/Lagerflächen reduziert. Von den freien Flächen hat sich die Fa. Möbelhaus Maurer abschnittsweise getrennt und abgegeben zur Umnutzung entsprechend der Sanierungszielsetzung bzw. sie selber umgenutzt:

- Umbau Eisenbahnstraße 24 in den Oberschossen zu Wohnungen und Büroflächen,
- Untere Breite Straße 45: Einbau einer 3 Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Gartenanteil nach Aufgabe der Passage und Ausstellungsflächen. Einbau von 2 Wohnungen im 1. OG und 2.OG mit Dachgeschoss nach Verkauf der Flächen,
- Verkauf Eckgebäude Charlottenstraße 41 mit Flst. 340 (10 Stellplätze) – alle Obergeschosse werden heute von Außenwohngruppen für gehörgeschädigte Personen der Zieglerschen Anstalten bewohnt. Im EG sind Büroräume für die ambulanten Betreuung und ein Aufenthaltsraum für die Wohngruppen in den Obergeschossen
- Verkauf der Grundstücke Mauerstraße 19 und 20 mit Innenhofflächen an die Stiftung Bruderhaus (Bau von 27 betreuten Wohnungen, Ambulanzräume, Gemeinschaftsräume und einer eingeschossige Bewohnergarage mit 52 Stellplätzen)

- Verkauf des Stellplatzgrundstückes Flst. 338 für die Realisierung der vor- genannten Bewohnergarage. Auf dem Grundstück Flst. 338 wurden nach dem Bau der Bewohnergarage wieder 22 – jetzt öffentliche - Stellplätze, hergestellt.

1.2 Weitere Standortentwicklung / 2. Bauabschnitt Eisenbahnstraße 26,

Im Zuge der Baumaßnahmen Mauerstraße 19 und 20 und der Bewohnergarage hat die Fa. Maurer für die weitere Spezialisierung, zur Reduzierung der Verkaufsflächen und Rückzug auf den Standort Eisenbahnstraße 24 - in Abstimmung mit der Stadtsanierung die Modernisierung und Umnutzung von Eisenbahnstraße 26 geplant und dazu u.a. folgende Vorbereitungen getroffen:

- Erwerb von 8 Stellplätze in der Bewohnertiefgarage in Zuordnung zu den Gewerbeflächen in Eisenbahnstraße 26 mit der Verpflichtung, diese an einen zukünftigen Käufer für die Umnutzung des Objektes, insbesondere der Erdgeschossflächen weiter zu geben
- Kauf von 7 Stellplätzen in Zuordnung zu den Objekten Eisenbahnstraße 24 und Untere Breite Straße 45.
- Neubau von Verkaufsflächen im Rückbereich Eisenbahnstraße 24/26 als Erweiterung von Eisenbahnstraße 24 für die künftige Nutzung als Möbelhaus mit Spezialangeboten.
- Für die Umnutzung der Eisenbahnstraße 26 wurde die Mitbenutzung des angrenzenden Treppenhauses im Neubau Mauerstraße 19/20 grundbuchrechtlich gesichert. Weiter kann bei einer überwiegend wohnungswirtschaftlichen Nutzung der Eisenbahnstraße 26 ein Kinderspielplatz im Innenhof angelegt werden.

2. Bebauungsplanverfahren

Für den Baublock Mauerstraße – Eisenbahnstraße - Untere Breite Straße – Charlottenstraße wurde begleitend zu den Maßnahmen Mauerstraße 19/20, der Innenhofentkernung und dem Bau der Bewohnergarage ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 28.03.2009 rechtsverbindlich ist.

3. Eisenbahnstraße 26 – Stadtbild prägend?

Das Gebäude Eisenbahnstraße 26 ist kein Kulturdenkmal.

Es ist aber ohne Zweifel eines der das Stadtbild prägendsten und geschichtlich interessantesten Gebäude in der Unterstadt. Dies gilt sowohl in der Außenwirkung als auch im Innern (ehemaliger Kaisersaal in den Erdgeschossräumen und das Treppenhaus zum 1. Obergeschoss).

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der vom Gemeinderat im Jahr 1990 beschlossenen Erhaltungssatzung für die Altstadt

Das Gebäude Eisenbahnstraße 26 wurde 1905/1906 anstelle einer Scheuer als **Nobel-Hotel "Kaiserhof"** erbaut/umgebaut (vgl. Abbildung aus dem Jahr

1908). Es war neben dem Bahnhofshotel Hildenbrand das feinste und größte Hotel in der Stadt.

Die Familie Maurer hat in den Jahren 1998 - 2000 den Kaisersaal im Erdgeschoss nach Befunden und alten bildlichen Darstellungen wieder herstellen lassen. Das Treppenhaus ist noch original aus der Zeit des Hotels, das im Stil des Jugendstils erbaut wurde. Die Räume im 1. Obergeschoss waren Gästezimmer und haben noch weitgehend diesen Zuschnitt, das gleiche gilt für die Raumaufteilung im 2. Obergeschoss.

4. Wieder ein Hotel "Kaiserhof" in der Eisenbahnstraße 26

Bereits seit 2009/2010 werden mögliche neue Nutzungen für die Eisenbahnstraße 26 geprüft, da das Möbelhaus Maurer seinen mittelfristigen Rückzug aus dem Gebäude angezeigt hat.

Lange wurde der Einbau von Wohnungen in den Obergeschossen, teilweise mit Erschließung über das Neubauprojekt Mauerstraße 19-20 verfolgt. Es gab viele Interessenten, aber meist nur für Teilflächen; die Suche nach dem Investor für das Ganze blieb erfolglos.

Schwierig ist es vor allem eine geeignete Nutzung für das Erdgeschoss und für die Flächen im 1. Obergeschoss zu finden, bei der auch das repräsentative Treppenhaus im Bestand integriert werden kann (vgl. Anlage 4).

Bei allen bisherigen angedachten Nutzungsvarianten und Umbaulösungen wurde aus wirtschaftlichen Gründen von den möglichen Käufern dieses Treppenhaus als unwirtschaftlich eingestuft und leider "aufgelöst" zugunsten von Nutzungsflächen im Obergeschoss.

5. Nutzungskonzept "Hotel mit Speiserestaurant"

Ende 2014 hat sich ein Investor bei der Familie Maurer gemeldet, der schon in einer Nachbargemeinde den Neubau eines Hotels geprüft hatte. Der Investor wohnt in Ravensburg und kennt somit Ravensburg und den Standort in der Mauerstraße – Eisenbahnstraße sehr gut. Er leitet seit 1982 ein Unternehmen als Geschäftsführer mit derzeit 115 Beschäftigten in einer Nachbargemeinde.

Weiter baute er und betreibt dort ein öffentliches Restaurant, das gleichzeitig als Kundenzentrum und Kantine für sein Unternehmen dient und ein wichtiger Baustein der Firmenphilosophie darstellt. Es kommen ständig Kunden und Firmenvertreter, für die seine Firma ständig Übernachtungsmöglichkeiten sucht und die bei mehrtätigen Aufenthalten auch immer die Stadt Ravensburg besuchen. Zu seinen Visionen gehört die Planung, Umsetzung und der Betrieb eines Hotelbetriebes.

Nach Besichtigung des Objektes Eisenbahnstraße 26 und nach der Information über die Geschichte dieses Hauses und auf Grund der noch vorhandenen alten Raumstrukturen aus der Zeit des Hotels "Kaiserhof", der Lage in der Altstadt Ravensburg mit seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof, zum Busbahnhof und den verschiedenen Parkhäuser Untertor, Bahnstadt und auch Frauentor möchte er nun das Hotel dort in Ravensburg umsetzen:

"Das Hotel Kaiserhof soll wiedergeboren werden. Die Idee ist ein Hotelbetrieb mit Kaffee – Restaurant in Ravensburg stilgerecht und in diesem traditionsreichen Gebäude zu verwirklichen."

Er hat sein Interesse an der Umsetzung des Objektes der Fa. Maurer durch ein Kaufangebot konkretisiert und erste Vorplanungen in Abstimmung mit der Familie Maurer beim Architektenbüro Allgayer in Auftrag gegeben. Das Büro Allgayer hat die ganze Neuordnung der Flächen des Möbelhauses als Architekt begleitet.

Das Nutzungskonzept - Anlage 5 – weist folgende Nutzungen aus:

- Einbau von ca. 24 Hotelzimmer - 48 Betten im 1. und 2. Obergeschoss; Frühstückszimmer mit ca. 94 qm und Hotellounge im Erdgeschoss
- Einbau Kaffee/Restaurantflächen mit Seminarraum im Erdgeschoss (Restaurant/Kaffeeflächen ca. 170 qm, Seminarraum 45 qm)
- Einbau von 6 Maisonettewohnungen im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss **oder** alternativ Einbau von ca. 12 weiteren Hotelzimmer ein einem 2. Bauabschnitt im 3. Obergeschoss
- Einbau notwendiger WCs, Nebenflächen, Lagerflächen sowie Abstellflächen für Restaurant und Wohnbereiche in den bestehenden Kellerräumen (das Haus ist komplett unterkellert).

6. **Stellplatznachweis**

Für den Investor ist u.a. die Einrichtung eines Kaffee/ eines Speiserestaurants im Erdgeschoss in Ergänzung zum Hotel eine Grundvoraussetzung, dass er das Projekt realisiert und umsetzt. Er benötigt eine Konzession als Speisegaststätte - ein Betrieb als Tagesgaststätte ist für ihn wirtschaftlich nicht umsetzbar bzw. in Zuordnung zum Hotelbetrieb nicht ausreichend. Die Hotelgäste sollen ohne zeitliche Befristung einer Tagesgaststätte im Restaurant essen können.

Er betont, dass er in der Eisenbahnstraße 26 keine "Eventgaststätte" einrichten wird, sondern ein Speiselokal betreiben möchte. Er möchte – auch im Eigeninteresse - nicht, dass die Hotelgäste durch Veranstaltungen im Restaurant gestört werden.

Er kann sich Einschränkungen in der Gästezahl, in der Festlegung als Speiserestaurant und Kaffee vorstellen. Er hat auch klar gestellt, dass er keine Hochzeitsveranstaltungen und Familienfeiern mit Livemusik durchführen wird wie in seinem anderen Betrieb in der Nachbargemeinde. Er erwartet aus dem Bereich Speiserestaurant Synergieeffekte mit seinem bisherigen Restaurant; er will evtl. Familienfeiern und Hochzeitsveranstaltungen gezielt in seine Räumlichkeiten in die Nachbargemeinde bringen.

Im Tagessbetrieb möchte er den Charakter eines "Wiener Kaffeehauses" für die Restaurantflächen erzielen. Er hat geschäftliche Verbindungen zu einer Kafferösterei und zu einer örtlichen Kuchen- und Pralinenherstellerin.

Diese geplante Nutzung wird gegenüber der bisherigen Nutzung einen höheren Bedarf an baurechtlich notwendigen Stellplätzen erzeugen. Dieser Bedarf kann nicht gänzlich durch reale Stellplätze bzw. den Bestandsbonus nachgewiesen werden.

6.1 Stellplatzbestand - Notwendige Stellplätze

Aus der bisherigen Nutzung kann überschlägig ein Bestand für das Gebäude Eisenbahnstraße 26 von ca. 14 Stellplätzen angenommen werden. Dazu kommen 8 Stellplätze in der Tiefgarage, die an den Investor weiterverkauft werden oder mit einer Baulast der Eisenbahnstraße 26 zugeordnet werden können.

Der Stellplatzbestand beläuft sich nach derzeitiger Ermittlung auf ca. 22 Stellplätze. Weitere 7 Stellplätze in der Bewohnertiefgarage im Eigentum der Fa. Maurer könnten über Baulast der Eisenbahnstraße 26 zugeordnet werden, was den Stellplatzbestand auf ca. 29 Stellplätze erhöhen würde.

Die vorhandenen Stellplätze werden nicht ausreichen um den Stellplatzbedarf nachzuweisen. Die Anzahl der notwendigen, nachzuweisenden Stellplätze ist kann erst nach Vorlage der Bauantragspläne abschließend festgestellt werden. Der Bedarf ist u.a. abhängig von den Nutzung des Gebäudes im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss (Hotel oder Wohnen) und von der endgültigen Nutzung im Erdgeschoss. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird insbesondere von der Zuordnung der Flächen im Erdgeschoss zum Hotel oder zum allgemein zugänglichen Restaurant beeinflusst – Flächen die zum Hotel gehören lösen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Voraussichtlich sind zwischen 10 und 20 Stellplätze abzulösen.

6.2 Verwaltungsrichtlinien für die Handhabung von Stellplatzablösungen bei Vergnügungsstätten und Gaststätten im Altstadtbereich

In der Altstadt sind nach der Baunutzungsordnung Gaststätten und Vergnügungsstätten grundsätzlich überall zulässig. Um aber für diese Betriebe, die grundsätzlich einen höheren Stellplatzbedarf auslösen, in Stadtteilen der Altstadt steuern zu können, insbesondere in denen noch überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, hat der Gemeinderat am 19.02. 1990 öffentlich die heute noch gültigen Verwaltungsrichtlinien für die Handhabung von Stellplatzablösungen bei Vergnügungsstätten und Gaststätten im Altstadtbereich" aufgestellt. In der Richtlinie wurde ein zentraler Bereich (Marienplatz, Obere Bachstraße und Marktstraße bis auf Höhe Burgstraße) festgelegt, in der eine Stellplatzablösung für Gaststätten allgemein angenommen wird; im übrigen Bereich werden Stellplätze nur für Tagesgaststätten angenommen.

6.3 Anwendung der Richtlinie auf die Mauerstraße-Eisenbahnstraße 26:

Das Gebäude Eisenbahnstraße 26 liegt nicht im zentralen Bereich der Stadt, in dem für die Gaststätte (es ist keine Tagesgaststätte – eine solche macht im Zusammenhang mit einem Hotel wenig Sinn) eine Stellplatzablösung allgemein angenommen werden kann. Allerdings ist diese Speise-Gaststätte im Zusammenhang der Gesamtmaßnahme der Neuordnung dieses das Stadtbild prägenden Gebäudes – Restaurant, Frühstücksraum, Lounge usw. im EG, Hotelzimmer im 1. und 2. OG, Wohnen oder Hotelzimmer im 3. OG und DG – zu sehen.

Die Richtlinien sehen bereits Ausnahmetatbestände vor, bei deren Vorliegen auch außerhalb des zentralen Bereichs die Ablösung von Stellplätzen für Gaststätten möglich sein sollen. Die Verwaltung sieht im vorliegenden Fall die Ausnahmetatbestände erfüllt – dies ist in der Anlage 2 umfassend belegt und begründet.

7. **Vorschlag der Verwaltung**

Der Investor und die Fa. Maurer brauchen jetzt eine Entscheidung ob für die geplante Nutzungen, also auch für die Gaststätte/Restaurant, Stellplatzablösungen angenommen werden. Die Verwaltung schlägt vor, in diesem tatsächlichen Ausnahmefall, die Ablösung von Stellplätzen – auch für die Gaststättenbereiche – anzunehmen; die Ausnahmetatbestände sind erfüllt:

- die Maßnahme stimmt mit den städtebaulichen und sonstigen Entwicklungszielen überein. Ein Ziel des STEP fordert den Bau eines Tagungshotels- und Seminarhotels bzw. eine bessere Versorgung mit Übernachtungsmöglichkeiten/ Hotelbetten, **und**
- es ist keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnungen zu befürchten **und**
- es ist eine Gaststätte in Verbindung mit einem Beherbergungsbetrieb.
- Die Eisenbahnstraße 26 ist zwar kein Kulturdenkmal, aber es ist eines der wesentlichen Stadtbildprägenden und nach der Erhaltungssatzung zu erhaltenden Gebäude in der Unterstadt.

Mit der Annahme der Stellplatzablösung für dieses Vorhaben schaffen wir keinen Präzedenzfall. Es gibt kein anderes Gebäude in der Altstadt, in der die frühere Nutzung wieder eingebracht wird und bei dem ein so hoher Stellplatzbestand, zum Teil sogar durch reale Stellplätze, nachgewiesen wird und bei dem so viele öffentlichen Stellplätze in Parkhäuser in der Nähe liegen.

Zudem ist die Frage nach der Stellplatzablösung nur ausgelöst worden, weil die Fa. Maurer in der Umsetzung der Sanierungsziele alle 22 Stellplätze auf Flst. 338 an die Stadt abgegeben hat, damit die Stadt diese dann als öffentlichen Stellplätze bewirtschaften kann.

Anlagen:

1. Anlage 1: Lageplan Stand 2015
2. Anlage 2: Prüfung der Ausnahmetatbestände
3. Anlage 3: Fotos mit Luftbilder
4. Anlage 4: Nutzungskonzept Mai 2015