

Sitzungsvorlage DS 2015/161

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **03.06.2015**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Stadtplanungsamt

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 17.06.2015

Aktenzeichen: 623.29.300

Torbogen bei der Räuberhöhle
- Entscheidung über Aufnahme in den Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes "BURGSTRASSE"

Beschlussvorschlag:

1. Die kleingliedrige, räumliche Situation bzw. für die Kernstadt typische Raumabfolge, die sich durch die Mauerteile und den Torbogen beim Gebäude Burgstraße 14 (Räuberhöhle) bildet, ist für das Stadtbild prägend.
2. Dieses gliedernde Element (Mauerteile mit dem Torbogen) ist in den Bebauungsplanentwurf mit dem Hinweis "Stadtbild/Stadtgestalt prägend" aufzunehmen.
3. Die Mauerteile mit dem Torbogen sind zu erhalten / zu sanieren.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Auf Antrag des Eigentümers Burgstraße 14, Bürgerliches Brauhaus -Lindau AG, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Burgstraße" beschlossen. Der Bereich, der im Bebauungsplan geändert werden soll, ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Dieser Bereich umfasst auch den im städtischen Eigentum stehenden Restbestand eines früheren Gebäudes / Mauerteile mit zwei Torbögen.

Bereits im Vorfeld gab es rege Diskussionen über den Erhalt dieser Mauerteile mit Torbögen (nachstehend nur noch als Gesamtheit **Torbogen** genannt) bzw. deren endgültigen Rückbau.

2. Gründe für Erhalt / Rückbau des Torbogens

2.1 Für den Erhalt der Mauerteile mit Torbogen sprechen:

- die fein-/kleingliedrige räumliche Situation bzw. für die Kernstadt typische Raumabfolge, die sich durch die Mauerteile und den Torbogen beim Gebäude Burgstraße 14 (Räuberhöhle) bildet, ist für das Stadtbild prägend;
- das Fassadenensemble mit Mauer und Torbogen bei der Räuberhöhle ist historisch gewachsen;
- diese Raumsituation ist wie die schräge Mauer mit Holztor und Hinterhausle zwischen Ravensburger Museum und dem Kunstmuseum ein unverwechselbares Orientierungsmerkmal;
- vielseitige, feingliedrige für die Altstadt typische Blickbeziehungen und Raumeindrücke bleiben erhalten;
- die Situation ist mit den Erfordernissen aller Verkehrsteilnehmer vereinbar;
- die wichtige Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Torsituation deutlich markiert;
- das Tor zwingt von Süden kommende Radfahrer aufgrund des Sichtmangels zum abbremsen;
- vom Norden kommende Radfahrer können durch gestalterische, bauliche Maßnahmen gebremst werden, um die Gefährdungen für die Fußgänger zu minimieren;
- ein künftiger Biergartens bei der Räuberhöhle wird vom Verkehrslärm der Burgstraße abgeschirmt; der Torbogen schafft einen geschützten Raum im Grünen;
- der erfolgte Umbau der Burgstraße. Die Führung der Burgstraße mit begleitenden Straßenkanteln hat auf diese Raumsituation entsprechend reagiert. Ohne dieses raumbildende Element wäre auch die Abwicklung und Gestaltung der Burgstraße vollständig neu zu überdenken.

2.2 Gründe für den Abbruch des Torbogens sind:

- der Blick auf das Kunstmuseum für die vom Süden kommenden Besucher wird weiter geöffnet;
- Fußgänger und Radfahrer haben früher Einsicht in die Burgstraße und in den Verkehrsraum in Richtung Süden entlang der Räuberhöhle (vom Norden kommende Radfahrer fahren derzeit häufig relativ ungebremst in und durch die vor rund 20 Jahren neu geschaffene Öffnung in der Mauer, was zu Gefährdungen für Fußgänger führen kann);
- die Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung für die Sanierung der Burgstraße 14 würde deutlich erleichtert;
- Unterhaltskosten für die Mauer entfallen.

3. Stadtbildprägung

Für die Altstadt gibt es eine Erhaltungssatzung. Diese schützt nicht nur bestehende Gebäude, sondern auch für die Altstadt typische Platz- und Raumsituationen. Nach dem Gesetzeswortlaut von §172 BauGB darf eine Genehmigung zum Rückbau nur versagt werden, "wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist."

Durch den Torbogen beim Gebäude Burgstraße 14 (Räuberhöhle) entsteht eben eine solche, für die Altstadt typische Raumabfolge, die für das Stadtbild prägend ist.

Die Verwaltung hat durch das Büro für Bauforschung durch Karin Uetz eine bauhistorische Kurzuntersuchung und Schadenskartierung durchführen lassen. Auch nach diesem Untersuchungsbericht spricht einiges dafür, dass der Torbogen, gemeinsam mit der Räuberhöhle, durch ihre Raumwirkung das Stadtbild prägen. Der Torbogen ist der Rest einer Bebauung, die an dieser Stelle schon seit einigen Jahrhunderten besteht

Es gibt auch bei den Fachleuten unterschiedliche Meinungen. Wobei die überwiegende Mehrheit für den Erhalt der Mauerteile mit Torbogen spricht. Es wird die besondere Raumbildung hervorgehoben. Selbst beim Abgang des Torbogens würde wohl wieder eine vergleichbare Situation geschaffen werden, um die in historischen Kontext stehenden kleingliedrigen städtischen Räume zu bilden. Zusammengefasst kann man die Raumsituation mit den Mauerteilen und dem Torbogen als die Stadtgestalt prägend einstufen.

4. Kosten und Finanzierung:

Die Kosten der für die Sicherung der Mauerteile und des Torbogens notwendigen Sanierungsmaßnahmen (siehe Seite 37 in der Anlage) werden nach Erfahrungswerten mit grob 25.000 € angenommen. Die Verwaltung wird nach der Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik Angebote/Preisabfragen bei für diese Sanierungsmaßnahmen geeigneten Betrieben einholen. Die Ausführung wird voraussichtlich im 2. Halbjahr 2016 sein.

Anlagen:

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Bauhistorische Kurzuntersuchung und Schadenskartierung vom Mai 2015