

Anlage 1 zum

Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zum Bauvorhaben „Neubau Geschäftshaus Kirchstr. 2,4,6“

I. Begründung / Wirtschaftlichkeitsabwägung

Eine wirtschaftliche Betreibung des Modehauses Sommer im alten Zustand ist aus unternehmerischer Sicht aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Das Haus ist mit seinen 3.500 qm für ein wirtschaftliches Betreiben eines Reischmann-Konzeptes als Nachfolgekonzept des der insolventen Spechtgruppe entnommenen Sommer-Konzeptes zu klein. Deutliche Vergrößerung des Hauses um 1.100 qm sowie wesentlich wirtschaftlichere Möglichkeit der Warenpräsentation nach dem Umbau machen diesen zwingend erforderlich.
2. Die Erschließung der 2. Etage im heutigen Zustand ist ausgesprochen schwierig. Die Lage der Rolltreppe im hinteren Gebäudeteil führt den Kunden in die eine Ecke des Hauses. Um das Haus zu erleben, muss er dann rückwärts in die andere Ecke zurückgehen. Erfahrungen der letzten 3 Jahre haben gezeigt, dass der Kunde dies einfach nicht tut.
3. Speziell die 2. Etage hat mit einem in der Vergangenheit erzielten Quadratmeterumsatz von 1.050 EUR noch nicht einmal 50% eines durchschnittlichen Quadratmeterumsatzes der 2. Etage in vergleichbaren Häusern. Damit ist diese Etage völlig unrentabel und für das Gesamtkonzept nicht nutzbar.
4. Im gleichen Maße wie die 2. Etage ist auch das Untergeschoss betroffen. Dieses ist mit knapp 400 qm für eine wirtschaftliche Nutzung einfach zu klein und mit 1.800 EUR pro qm Umsatz in der Vergangenheit ca. 25% unter dem Bundesdurchschnitt eines UG-Umsatzes. Auch damit ist dieses Geschoss wirtschaftlich nicht betreibbar.
5. Die derzeitige Eingangssituation im Haus Kirchstraße 4 als Haupteingang lässt eine Gesamterschließung des neu zu bauenden Trendhauses Reischmann nicht zu.
6. Die innere Wegeführung ist aufgrund der Stufensituation in der 1. und 2. Etage unterhalb der Häuser nur unbefriedigend möglich.
7. Die vielen Winkel und Kanten im Erdgeschoss, in der 1. und vor allem auch in der 2. Etage führen zu einer völlig überhöhten Mitarbeiterkostenstruktur, da sowohl das alte Sommer-Konzept wie auch das neue Trend-Reischmann-Konzept ein Service-Konzept ist, ist die Mitarbeiterkostenkalkulation deutlich überhöht.

8. Durch die verwinkelte Immobiliensituation hatten wir in der Vergangenheit deutlich überdurchschnittliche Inventurdifferenzen, d.h. durch die schwierige Kundenbetreuungsmöglichkeit entstehen hohe Diebstahlsquotienten.
9. Die Raumstruktur in der 3. und 4. Etage ist aufgrund der alten Immobilienstruktur für eine Zentralverwaltung absolut ungeeignet.

Sowohl die Quantität als auch die Qualität der oben angeführten Punkte führen dazu, dass die wirtschaftliche Führung des bestehenden Modehauses im Jahre 2008 rentabel nicht darstellbar ist.

Wie sich eine Entscheidung, die Neubaumaßnahmen auf Haus 2 und 4 zu beschränken und Haus 6 zu erhalten auswirkt, wurde mittels der in der Anlage 2 dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung untersucht.

Ravensburg, den 05.03.07, Roland Reischmann

II. Planerische Maßnahmen

Die Neuplanung sieht eine Anpassung der Geschosshöhen an die Höhen der Hauptflächen vor.

Zur Verbesserung der Erschließungssituation werden die Rolltreppen mit einem großzügigen Luftraum in den vorderen Gebäudebereich verlegt, und ein zusätzliches Fluchttreppenhaus zur Kirchstraße hin erstellt.

Für diese Maßnahmen wird ein Abriss und Neubau der Gebäude Kirchstraße 2, 4 und 6 erforderlich.

Durch den Neubau kann die Verkaufsfläche im Untergeschoss bis zur Kirchstraße erweitert werden, die historischen Gewölbekeller des Gebäudes Gespinstmarkt 1 werden integriert.

Der Verkaufsbereich 1.UG- 2.OG wird komplett umstrukturiert. Die zentrale Erschließungszone mit den Rolltreppen erhält über dem Luftraum ein großzügiges Glasoberlicht.

Im 1. Dachgeschoß der Neubauten entsteht eine zentrale Verwaltungseinheit für die gesamte Reischmann-Gruppe Ravensburg, im 2. Dachgeschoss befinden sich die Personalräume.

Die Dachgeschosse der Häuser Gespinstmarkt 1-5 bleiben von den Baumaßnahmen unberührt.

Die Gebäudefluchten des Bestands werden im Wesentlichen übernommen.

Der neue Eingang wird an die städtebaulich wichtige Durchgangssachse vom Marienplatz zwischen Blaserturm und Kirchstraße 1 verlegt und durch ein 2-geschossiges Portal gebildet.

Die neuen Häuser Kirchstraße 2-6 erhalten massive, verputzte Lochfassaden.

Haus 4 und 6 sind im EG und 1.OG durch großformatige, rechteckige und nahezu quadratische Öffnungen geprägt, im 2.OG erscheint die Fassade durch wenige hochformatige Fenster geschlossener.

Die ungestörte, mit roten Biberschwanzziegeln gedeckte Dachfläche wird durch ein schmales Glasband von der Fassade getrennt, das die vorderen Büroräume belichtet.

Die Personalräume im 2. DG werden über Oberlichter auf der straßenabgewandten Seite belichtet und zur Dachterrasse nach Osten über Glasfassaden.

Zum Blockinnenbereich erhalten die Häuser 2-6 ein mit ca. 20° flach geneigtes Ziegeldach und die Verkaufsbereiche begrünte Dachterrassen wie schon im Bestand.

Die städtebauliche Struktur der drei Einzelhäuser bleibt erhalten:

- An das Nachbarhaus Kirchstraße 8 wird mit einem Gebäuderücksprung von ca. 12cm angeschlossen. Dadurch wird einerseits die Eigenständigkeit des gesamten Neubaukomplexes hervorgehoben, andererseits auch der Knickwinkel zwischen Haus 6 und 4 vergrößert und damit die Ablesbarkeit der Einzelhäuser gestärkt.

- Das Dach wird mit der Neigung und der Firsthöhe des Bestandshauses Kirchstraße 6 ausgeführt.
- Jede Einzelfassade bildet eine Einheit mit eigenen Gestaltungsmerkmalen (Fensterformate EG/OG).
- Die Hauseinteilung wird durch die Detailausbildung im Putz, durch die konstruktive Trennung der Dachdeckung an den Knickstellen und durch die Teilung, bzw. konstruktive Trennung des Oberlicht-Glasbandes im DG hervorgehoben.

Mannheim, den 05.03.07,
Blocher Blocher Partners, Carola Landgraf