



Mitteilungsvorlage

0072/2022

Projektgruppe Standort- und Flächenkonzept

Beratungsfolge:

- | | | | |
|-------------------------------------|------------|---------------|---|
| 1. Ausschuss für Bildung und Kultur | 24.05.2022 | Kenntnisnahme | Ö |
|-------------------------------------|------------|---------------|---|

Franz Baur /12.05.2022

gez. Dezernent/in / Datum

Rahmenplan Schul- und Verwaltungsquartier Ravensburg;

Gast: Philip Schmal, Geschäftsführer Pesch und Partner Architekten Stadtplaner GmbH

I. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1 Ausgangssituation

Mit dem Beschluss des Kreistags am 20.10.2020 zum Wettbewerb des Schul- und Verwaltungsquartiers wurden die Verwaltung beauftragt, das Wettbewerbsverfahren in einem 3-stufigen Verfahren durchzuführen. Es wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb und ein Realisierungswettbewerb für den ersten Bauabschnitt der Verwaltung ausgelobt. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs sollten als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Schul- und Verwaltungsquartiers an der Schnittstelle der Städte Ravensburg und Weingarten dienen. Für den städtebaulichen Teil wurden zwei 1. Preisträger und zwei 2. Preisträger ausgelobt. Da es keinen eindeutigen Siegerentwurf gab, wurde mit der Stadt Ravensburg vereinbart, im Vorgriff eines notwendigen Bebauungsplanverfahrens, einen Rahmenplan für das Schul- und Verwaltungsquartier zu erstellen, der die Ideen der vier Siegerentwürfe in einem städtebaulichen Entwurf zusammenführen soll. Schwerpunkte der Grünflächengestaltung und urbane Qualitäten der innerstädtischen Bebauung sollen zusammengeführt werden und eine sichtbare Verbindung des Quartiers bilden, mit Flächen für naturnahe Entwicklung und Aufenthaltsbereichen hoher Qualität.

Der Rahmenplan soll Lösungen für die Bereich Verkehr, Erschließung und Parkierung, sowie gemeinsame Nutzung von Freiflächen im Schul- und Verwaltungsquartier entwickeln und definieren, sowie baurechtliche Grundalgen für die Quartierserweiterung aufzeigen. Hierzu

wurden die 4 Siegerarbeiten aus dem Ideenwettbewerb für das Schul- und Verwaltungsquartier im Zuge einer beschränkten Ausschreibung angefragt. Das Büro Pesch und Partner Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart hat den Auftrag zur Bearbeitung des Rahmenplans für das Schul- und Verwaltungsquartier erhalten. In Abstimmung mit der Stadt Ravensburg wurde die Bearbeitung und Beauftragung des Büros Pesch und Partner an den Landkreis übertragen. Über den aktuellen Stand des Rahmenplans wird mit dieser Vorlage berichtet.

2 Aktueller Sachstand – Rahmenplan

Der Rahmenplan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung des Schul- und Verwaltungsquartiers sowie des Bebauungsplans. Die Anlage 1 zeigt das Planungsgebiet Schul- und Verwaltungsquartier Ravensburg. Die Entwurfsideen des Freiraums aus dem Wettbewerb werden einer vertiefenden Betrachtung unterzogen. Der Ideen- und Realisierungswettbewerb soll nun entsprechend den Vorgaben des Preisgerichts, den Anforderungen des Landkreis Ravensburg, sowie fachplanerischer Vorgaben und gutachterliche Ergebnisse weiterbearbeitet und in Form eines konkreten städtebaulichen Entwurfes im Maßstab 1:500 abschließend dargestellt werden.

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung des Schul- und Verwaltungsquartiers sowie des Bebauungsplanes. Der Rahmenplan entwickelt Antworten zu den Themen Erschließung des Quartiers, Gebäudeplanungen, Freianlagen etc. und zeigt rechtliche Grundlagen auf. Er wird in enger Abstimmung mit der Stadt Ravensburg entwickelt. Für die Weiterentwicklung des Schulquartiers ist eine Baurechtsanpassung des Baurechts durch die Stadt Ravensburg erforderlich. Die derzeit gültigen Bebauungspläne Kammerbrühl und Burachhöhe stellen keine zeitgemäße Rechtsgrundlage dar. Für das Gebiet Kammerbrühl gilt ein Aufstellungsbeschluss als Basis für baurechtliche Vorgaben. Zusätzlich bestehen Vorgaben hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen über den von der Stadt herausgegebenen Höhenentwicklungsplan. Im Vorfeld wurde bereits festgelegt, dass eine Überschreitung definierter Baugrenzen auf dem Grundstück der neuen Edith-Stein Schule und Landratsamt über eine Ausnahme möglich sein wird, im Gebiet östlich der Gartenstraße ist jedoch ein neuer Bebauungsplan notwendig.

Folgende Schwerpunkte werden im Rahmenplan Schul- und Verwaltungsquartier untersucht:

2.1 Überblick Schul- und Verwaltungsquartier

Folgende Ziele wurden in Abstimmung mit dem Landkreis und der Stadt Ravensburg definiert:

- Leuchtturmprojekt für Klimaschutz und Biodiversität
- Strukturweisendes, innovatives städtebauliches Konzept
- Vorbildfunktion im Sinne der Biodiversität
- Funktionales und modernes Schul- und Verwaltungsquartier schaffen

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich als Synthese aus den vier prämierten Wettbewerbsbeiträgen. Der zentrale Freibereich aus Bleicherbach, Vorbereich der neuen Edith-Stein-Schule und der Mehrzweckfläche zwischen dem Mobility-Hub und der neuen Sporthalle bilden den Kernbereich des neuen Quartiers. Über die Gartenstraße und eine breite neue Anbindung an den neugestalteten Bleicherbach wird das Landratsamt in das Gesamtgefüge

integriert. Die Freiräume übernehmen nicht nur eine wichtige Vernetzungsfunktion für die Wegebeziehungen der unterschiedlichen Nutzungen, durch Ihre Größe und Ausprägung tragen diese wesentlich zum Klimaschutz und zur Stärkung der Biodiversität bei.

Folgende Bausteine sind im neuen Schul- und Verwaltungsquartier verortet: der Neubau und die Sanierung des Landratsamtes sowie eine mögliche Erweiterungsfläche, die neue Edith-Stein-Schule für rund 800 Schülerinnen und Schüler in Teilzeit- und Vollzeit, der neue Campus der Gewerblichen Schule für rund 2450 Schülerinnen und Schüler in Teilzeit- und Vollzeit sowie die Sanierung der bestehenden Humpis-Schule für rund 2600 Schülerinnen und Schüler in Teilzeit- und Vollzeit. Hinzu kommen drei Parkhäuser, wobei das zentrale Parkhaus bei der Gewerblichen Schule zu einem Mobility-Hub aufgewertet werden soll und zwei Dreifachsporthallen (Neubau und ggf. Sanierung).

2.3 Verkehrliche Erschließung (siehe Anlage 2)

Mobilitätskonzept

Kurze Wege und eine attraktive Vernetzung über Grünräume gewährleisten die Erschließung des Areals. Die Bushaltestelle liegt zentral an der Gartenstraße und bedient alle Nutzungen gleichermaßen. Das zentrale Mobility HUB an der Ecke Ulmerstraße / Ravensburgerstraße ermöglicht eine direkte Anfahrt und das Umsteigen auf andere Verkehrsmittel wie Leihrad oder Roller. Der Landkreis befindet sich in enger Abstimmung mit der Stadt Ravensburg zu der Gestaltung des Mobility HUB, zu der Zusammenführung verschiedener Verkehre. Den „Platzhalter“ für mögliche Konzepte plant der Landkreis ein, Ausstattung, Betrieb und Kostenteilung muss im weiteren Verlauf abgestimmt werden. Bis auf die Zufahrten wird das Quartier autofrei gestaltet und benötigt keine weitere innere Erschließung für den Kfz-Verkehr. Lediglich der Anlieferungsverkehr der Werkstätten und der Schule wird aufgezeigt.

Radschnellweg

Die Integration eines Radschnellweges wäre entsprechend des übergeordneten Verkehrskonzeptes begrüßenswert und leistbar, eine genaue Aussage ob, und wo es ihn geben wird, wurden seitens der Städte Ravensburg und Weingarten bisher noch nicht gemacht.

Parkierung Verwaltung und Schulen

Die Parkierung erfolgt über Parkhäuser und eine Tiefgarage an 3 zentralen Standorten.

- P1 und Tiefgarage stellen die Parkplätze des Landratsamtes zur Verfügung (Zufahrt über O.E.W.- bzw. Schützenstraße)
- P2 dient als Mobility HUB für das gesamte Areal und beherbergt im Erdgeschoss zusätzlich die Mensa für die Schulen (Zufahrt über Ravensburgerstraße)
- P3 ergänzt das Parkplatzangebot auf der Burachhöhe und gewährleistet die Parkplätze für die Humpis-Schule (Zufahrt über die St.-Martinus-Straße)

2.4 Artenschutzfachliche Prüfung und faunistische Untersuchung (siehe Anlage 3)

Für die artenschutzrechtliche und faunistische Untersuchung lieferte das Büro 365° die Einschätzung. Als Leuchtturmprojekt des Landkreises, soll die Entwicklung des Areals der Vorbildfunktion hinsichtlich Beachtung des Natur- und Artenschutzes dienen. Die grundsätzlichen Ziele dabei sind:

- 1) Biotop schützen und vernetzen
- 2) Erhalt Grünkorridor, um Funktion des Biotopverbundes aufrecht zu erhalten
- 3) Schutz und Stärkung aller artenschutzrelevanter Bereiche
- 4) Luftaustausch über Kaltluftleitbahn ermöglichen

Für den Entwurf des Rahmenplans ergeben sich daraus besondere Anforderungen. Der Bereich um die Humpisschule und von der Burachhöhe hinab in Richtung Gartenstraße ist für

eine optimale Kaltluftleitbahn hindernisarm zu gestalten, die Sporthallen sollten bei Neubau eingegraben werden. Relevante Gehölzstrukturen und Bäume sind schon vor der Bauphase mitzudenken und zu erhalten.

Das Konzept und das weitere Vorgehen wurde in der Zwischenzeit den Naturschutzverbänden BUND und NABU vorgestellt und auch zukünftig ist vorgesehen, den privaten Naturschutz über Planungsfortschritten zu informieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise ist Sanierung vor Neubau und die Überbauung bereits versiegelter Flächen (z.B. Parkplätze) zu priorisieren. Kompakte Baukörper und die Kombination von Nutzungen wie Mensa und Parkhaus unterstützen die flächenschonende Bebauung. Der Neubau der gewerblichen Schule soll in mehreren Etappen erfolgen, um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Der Neubau aller Baukörper Edith-Stein-Schule erfolgt nach aktuellen Wärmestandards in nachhaltiger Bauweise, dabei sind Dachgärten im Schulbereich zur Förderung des Mikroklimas und Aufenthaltsqualität, sowie Fassadenbegrünung in geeigneten Bereichen gefordert. Extensive oder intensive Dachbegrünung dienen zur Retention, Kühlung und Förderung der Biodiversität. Eine zentrale Heizanlage ermöglicht die Nutzung von Nahwärme.

2.5 Gestaltung des Bleicherbachs (siehe Anlage 4)

Die naturnahe Umgestaltung des Bleicherbachs ist ein Kernanliegen des vorliegenden Rahmenplans. Hierdurch können sowohl qualitätvolle Aufenthaltsflächen für die Anlieger und Besucher geschaffen werden als auch wichtige Biotopflächen für den Artenschutz sowie notwendige Pufferflächen für den Hochwasserschutz.

→ Ziel:

- Renaturierung Bleicherbach und Umgebung
- Naturschutz und (Hoch-) Wassermanagement
- Modellierung des Hochwasserabflusses und Gewässerprofil

→ Bachfunktionen (in der Zukunft):

- 1) Naturnaher Aufenthaltsort → Sitztreppen, Füße ins Wasser, etc
- 2) Biotop → geschützte Zonen für Tiere und Pflanzen (Lebensräume) und Erhaltung von bestehenden Biotopen
- 3) Retentionsflächen
- 4) Grünfilter zur Schulbebauung
- 5) Rückhaltung bei Starkregenereignissen

→ Konsequenzen:

- Wegfall der Schrebergärten zu Gunsten eines breiteren Gewässerprofils
- Verlegung der Freileitung

2.6 Verlegung der Hochspannungsleitung (siehe Anlage 5)

Für die Verlegung der Hochspannungsleitung wurden mehrere Trassenvarianten auf allgemeine Machbarkeit, (Kosten-)Aufwand und Vereinbarkeit mit dem Rahmenplan geprüft. Der Verlauf der Trasse wurde im April 2022 festgelegt und wird aktuell von den unterschiedlichen Leitungsträgern erarbeitet.

→ Ziel:

- Neuer Gestaltungsspielraum im Bereich der Hochspannungsleitungstrasse
- Verlegung des Erdkabels mit geringstmöglichen Einwirkungen auf Natur- und Umwelt

→ Maßnahme:

- Verlegung der Freileitung Verlegung der Freileitung als Erdkabel entlang der Ulmer

Straße bis Burachhöhe

→ Konsequenzen:

- Rückbau der Hochspannungsleitung und Masten
- Verlegung der Freileitung als Erdkabel erfordert Einschränkungen im Verkehr
- Leitungstrasse von 9m muss auf die gesamte Distanz freigehalten und gepflegt werden

2.7 Termine (siehe Anlage 6)

Gemäß dem Terminplan des Rahmenplans Schul- und Verwaltungsquartier soll der aktuelle Zwischenstand des Rahmenplanes als Vorentwurf im Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 27. Juni 2022 vorgestellt werden. Die weitere Ausarbeitung des Rahmenplans soll bis Anfang September 2022 in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg fertiggestellt werden. Der ausgearbeitete städtebauliche Rahmenplan soll im Oktober 2022 dem Kreistag zur Freigabe vorgelegt werden. Nach der Vorstellung im Kreistag soll der Rahmenplan am 24. Oktober 2022 dem Gemeinderat der Stadt Ravensburg vorgestellt werden und durch den Gemeinderat der Beschluss gefasst wird, dass dieser Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens des Schulquartiers im Bereich Burachhöhe wird.

2.8 Kosten (siehe Anlage 7)

Die Kostenprognose für den Rahmenplan Schul- und Verwaltungsquartier ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Kostenprognose Gesamtkosten für den Rahmenplan i.H.v. 380.000€.

3 Ausblick

Aktuell befindet sich der Rahmenplan in der Voruntersuchung. Mit dem Planungsteam finden detaillierte Abstimmungen statt. Der Rahmenplan für das Schul- und Verwaltungsquartier soll im Oktober 2022 im Kreistag und im Gemeinderat zur Freigabe vorgelegt werden. Der Rahmenplan dient als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bauleitverfahrens des Schulquartiers im Bereich Burachhöhe. Ziel ist es, für alle Bauteile der Zielplanung des Schulquartiers (z. B. Parkhaus, Sporthalle, Mensa) Baurecht zu sichern. Für die weiteren Entwicklungsschritte des Schulbauprogrammes 202 – 2040 soll hiermit die Grundlage für weitere Umsetzungsschritte sichergestellt werden. Es ist geplant, mit der Durchführung der Realisierungswettbewerbe der Gewerblichen Schule bereits im 2. Quartal 2023 zu beginnen.

Anlage 1 zu 0072-2022 Übersichtsplan

Anlage 2 zu 0072-2022 Parkierung, Erschließung, Wegebeziehung

Anlage 3 zu 0072-2022 Naturschutzfachliche Untersuchung - Übersichtsplan

Anlage 4 zu 0072-2022 Konzept Bachlauf

Anlage 5 zu 0072-2022 Trasse Hochspannungsleitung

Anlage 6 zu 0072-2022 Terminplan

Anlage 7 zu 0072-2022 Kostenprognose