

Beznerareal

Vorstellung des 1. Preisträgers

Protokoll über Informationsveranstaltung für die Bürger

Termin: 26. Februar 2014
19 Uhr bis 22 Uhr
im Foyer des AOK-Gebäudes, Welfenstraße 2

Teilnehmer:

Herr Bastin, BD
Herr Klink, SPA
Herr Rothenhäusler, AGM
Herr Groß, Sanierungsbeauftragter
Herr Herbst, SPA
Herr Nonnenmacher, ASP
Frau Zengerle, ASP
Frau Sick, Büro BrennerPlan

ca. 180 Bürger/innen

Herr Bastin begrüßt die Anwesenden und stellt die Frage, wer Interessent für das Wohngebiet ist und wer Anwohner ist.

ca. 50 % der Anwesenden sind Interessenten für das Wohngebiet

ca. 50 % sind Anwohner.

Herr Klink erläutert, dass bereits im Jahr 2012 ein Workshop mit interessierten Bürgern stattgefunden habe und die Ergebnisse dieses Workshops in der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt worden seien. Ziel der Bebauung sei es Innenstadt nahes Wohnen zu schaffen, dadurch könne auch Verkehr reduziert werden.

Anhand einer PP-Präsentation stellt er die Planung des 1. Preisträgers aus dem städtebaulichen Wettbewerb vor. Der 1. Preisträger ist vom Preisgericht deshalb ausgewählt worden, weil er eine überzeugende städtebauliche Lösung gebracht habe. Unter anderem hatte der Preisträger die Idee, dass im nördlichen Bereich ein Quartiersplatz entstehen soll, der umgeben werde von Wohnen und Gewerbe. Dadurch könne sich das Quartier nach außen öffnen. Die sogenannte "Markthalle", die erste auf dem Areal erbaute Industriehalle (ca. 1900) soll erhalten bleiben, ebenso der Ziegelbau an der Holbeinstraße und der "Bezner-Turm" (bestehendes Bürogebäude). Nach dem Preisgericht wurde der 1. Preisträger mit einer Überarbeitung beauftragt, u. a. um eine mögliche direkte Zufahrt zur Bewohnergarage von der Wangener Straße zu prüfen. Diese würde aber zusätzliche Hangsicherungsmaßnahmen verursachen und es müssten auf der Wangener Straße zwei Linksabbiegespuren (eine zur Bewohnergarage und eine an der Rinkerstraße) erstellt werden. Die zusätzlichen Kosten würden rund 8.000 €/Stellplatz betragen. Über ein Gesamtverkehrskonzept für den Bereich Holbeinstraße/Raueneggstraße/Mühlstaße will die Stadt die Verkehrsführung neu regeln, damit insbesondere die Schleichwege unterbinden.

Das Preisgericht habe u.a. auch die geplante Penthouse-Wohnung im "Bezner-Turm" aus städtebaulichen Gründen in Frage gestellt. Die Präsentation werde auch auf die Homepage der Stadt Ravensburg eingestellt.

Im Bereich des Bezner-Areals will die Stadt neue Wege gehen, in dem ein Schwerpunkt darauf liege, dass auch Baugemeinschaften berücksichtigt werden sollen.

Herr Bastin sagt, dass ca. 600 Fahrzeuge in 24 Stunden durch die Holbeinstraße fahren und in der Raueneggstraße seien es ca. 1100.

Frau Sick vom Verkehrsplanungsbüro Brenner Plan aus Stuttgart stellt das Verfahren für das Verkehrskonzept vor, das in den nächsten Monaten für den Bereich Holbeinstraße/Raueneggstraße/Mühlstraße erstellt werde.

1. Verkehrszählung mit Kennzeichenerfassung; an verschiedenen Knotenpunkten sollen die einfahrenden und ausfahrenden Fahrzeuge erhoben werden. Somit könne festgestellt werden, wer wirklich ins Quartier muss.
2. Hochrechnung, wie viel Verkehr durch die neue Wohnbebauung und Gewerbeansiedlung im Quartier entsteht.
3. Erstellung eines digitalen Verkehrsmodells für diesen Bereich, in dem die ermittelten Daten eingepflegt werden können und festgestellt werden kann, wie groß die Belastung im Bestand ist und wie groß die Belastung durch die Neubebauung werde.
4. Im Anschluss daran sollen Maßnahmen entwickelt werden, wie das Gebiet entlastet werden kann.

Ein **Bürger** fragt, ob auch das Parken und die Fußgängerverbindungen im Konzept berücksichtigt werden.

Frau Sick sagt, dass dies im Moment nicht Bestandteil der Beauftragung sei.

Ein **Bürger** ist der Meinung, dass im Quartier viele Fußwege nicht sicher seien.

Ein **Bürger** weist daraufhin, dass sich die Firmen Vetter und Grieshaber in dem Bereich zurückziehen werden und die weitere Entwicklung auf diesem Areal bitte mitberücksichtigt werden soll.

Herr Bastin erläutert dazu, dass durch den Bau der TG die zusätzlichen Autos auf jeden Fall weg von der Straße seien. Die bereits vorhandenen Probleme der Fußgänger können nicht auf das Bezner-Areal geschoben werden, aber es sei sicherlich die Aufgabe der Stadt sich diesem Problem anzunehmen.

Herr Klink sagt, dass man im Rahmen der Bebauung des Bezner-Areals auch die bestehenden Verkehrsprobleme lindern möchte.

Eine **Bürgerin** stellt dar, dass es bei der Papiermühle zwar zugehörige Stellplätze gebe, aber diese nicht angemietet werden, weil sie zu teuer seien. Die Autos stehen deshalb außerhalb dieses Bereichs.

Herr Bastin gibt zu Bedenken, dass dies auch der Fall wäre, wenn man die Erschließung über die Wangener Straße machen würde. Dann wären die Stellplätze auch so teuer, dass der eine oder andere keinen anmieten werde.

Ein **Bürger** bittet darum, dass die Verkehrszählung nicht in den Ferien gemacht werde.

Frau Sick sagt, dass das klar sei, dies wäre auch nicht repräsentativ.

Ein **Bürger** fragt nach, wie viele Fahrradabstellplätze im Bezner Areal geplant seien.

Herr Klink weist darauf hin, dass hierfür genügend Fläche vorhanden sei, aber im Moment liege noch keine konkrete Planung vor.

Herr Bastin ergänzt, dass für dieses Quartier mit mindestens 2 Fahrradabstellplätzen pro Wohnung gerechnet werden müsse.

Ein **Bürger** fragt nach, ob auch Bushaltestellen im Konzept berücksichtigt werden.

Herr Bastin bestätigt, dass der ÖPNV im Quartier schlecht sei. Im Moment werde er nicht berücksichtigt, aber man müsse sich in der Zukunft allerdings Gedanken zum ÖPNV-Netz machen.

Ein **Bürger** äußert sich, dass in der Tiefgarage 120 Stellplätze geplant seien. Einige der Anwohner werden in der Stadt arbeiten. Er ist der Meinung, dass es ca. 80 – 100 Fahrzeugbewegungen geben könnte, verteilt auf die 3 Straßen, so dass jede nur mit ca. 40 Mehr-Fahrzeugbewegungen belastet werde. Man solle doch die rund 8.000 € /Stellplatz sinnvoller im Quartier verwenden, als für Erstellung der Zufahrt über die Wangener Straße.

Ein **Bürger** ist der Meinung, dass die meisten Fahrzeuge auf die Wangener Straße fahren, deshalb mache es für ihn keinen Sinn, die Ausfahrt auf die Holbeinstraße zu legen. Außerdem bewege ihn bzw. die NIBA (Nachbarschaftsinitiative Bezner-Areal), dass bisher ca. 50 Personen auf dem Areal gearbeitet haben und künftig sollen dort ca. 200 Personen wohnen. Im Wettbewerb seien 7000 m² BGF gefordert worden und der Preisträger habe über 8.000 m² BGF geplant.

Herr Bastin sagt, dass es ihm klar sei, dass es hier einen Interessenkonflikt gebe. Die Stadt werde sich mit den Themen, die die NIBA vorgebracht hat beschäftigen.

Eine **Bürgerin** fragt nach, wie viele Wohnungen es geben soll, in wieviel Häusern und wie kleinparzellig es werden soll. Dies frage sie deshalb, wenn vielleicht auch eine Gruppe von Interessenten ein ganzes Haus kaufen möchte.

Herr Klink sagt, dass es ca. 60-70 Wohnungen geben solle. Die NIBA hat geäußert, dass man größere Wohnungen planen soll. Die Erfahrung zeige, dass die Leute dann dauerhafter dort wohnen bleiben. Die Stadt möchte aber eine gute Mischung von Wohnungsgrößen haben. Die Stadt sei offen für Baugemeinschaften. Allerdings werde man für den Bau der Tiefgarage einen Investor suchen müssen, selbst die Stadt könne hier nicht in Vorleistung gehen. Dieser Investor muss auch einen wesentlichen Anteil der Wohnungen bauen können. Es könne auch so sein, dass es Interessenten von Wohngemeinschaften gibt, die mieten wollen, welche die Bauen wollen und welche die dann Eigentumswohnungen erwerben möchten.

Herr Klink bittet alle an einer Baugemeinschaft Interessierten sich in den nächsten Wochen bei der Stadt zu melden.

Eine **Bürgerin** sagt, dass beim Workshop herausgekommen sei, dass es ein großes Potenzial für Baugemeinschaften geben werde. Sie war beim Workshop dabei. Sie bittet darum, dass die Nachbarn die neue Nachbarschaft positiv sehen.

Ein **Bürger** sieht das Thema Auto auch als Problem an, jeder der sein Auto stehen lasse, ist ein Gewinn. Wichtig sei ihm deshalb das Thema Fahrrad- und Fußwegeverbindung zur Alt-

stadt. Er fragt, ob schon darüber nachgedacht worden sei eine Brücke von der Wangener Straße zum Veitsburg-Hang zu bauen.

Herr Bastin sagt, dass die Fahrrad- und Fußwegeverbindungen überprüft und geordnet werden sollen.

Ein **Bürger** ergänzt, dass es schön wäre, wenn das Verkehrskonzept schon stehen würde, wenn nach Investoren gesucht werde. Bisher hat es geheißen, dass die Investorensuche bis zum Rutenfest abgeschlossen sein soll, wird der Termin gehalten?

Herr Bastin sagt, dass die Bindefrist auf Anregung der NIBA verlängert worden sei bis zum Jahresende. Somit werde zuerst das Verkehrskonzept erstellt und diese Ergebnisse sollen bei der Investorensuche bzw. dem Bebauungsplanverfahren miteinbezogen werden. Die Ausschreibung erfolge somit erst nach der Sommerpause.

Herr Bastin nimmt nochmals das Thema der Bruttogrundflächen (BGF) auf. Die Größe von 7.000 m² BGF in der Auslobung sei eine Orientierungsgröße gewesen. Ein Teilnehmer habe eine BGF von über 10.000 m² geplant. Der Preisträger liege mit 8.292 m² im Durchschnitt. Rechtlich wäre noch eine höhere Ausnutzung möglich. Ziel der Stadt sei aber nicht, die maximal zulässige Bebauung auszunutzen, sondern, dass es ein nachbarschaftverträgliches Wohnen gibt.

Eine **Bürgerin** bestätigt ebenfalls, dass der Workshop vor zwei Jahren sehr gut gewesen sei, das Thema Verkehr bereits damals im Mittelpunkt gestanden habe. Z.B. in Amtzell gebe es ein Tunnel, das nur für wenige Menschen gebaut worden sei.

Herr Bastin sagt, dass er dies als Statement betrachte. Sein größter Wunsch wäre, dass der Molldietetunnel gebaut würde. Tunnels haben den Nachteil, dass sie sehr teuer sind und hohe Unterhaltungskosten verursachen. Dieser werde sicherlich nicht so schnell gebaut werden können. Man werde nicht alle Menschen "mitnehmen" können. Bei Nachverdichtungen gebe es immer Nachbarschaftsproteste. Auftrag der Stadt sei es Wohnraum zu schaffen, ohne neuen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Frage nach dem Architekten und Investor antwortet **Herr Bastin**, dass es noch keine Ausschreibung gebe. Bei dem Wettbewerb habe es sich um einen Stadtplanungswettbewerb gehandelt. Vor einer Ausschreibung gebe es nochmals eine Bürgerinfo, wo auch das Verkehrskonzept vorgestellt werde.

Ein **Bürger** sagt, dass es auch Entwicklungen im Bereich der Firma Vetter/Griehaber geben werde.

Herr Bastin sagt, dass man diese Entwicklungen hypothetisch mit in die Überlegungen aufnehmen werde.

Ein **Bürger** fragt an, was für ein Klientel in dem Wohngebiet vorgesehen sei.

Herr Bastin sagt, dass das Ziel sei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein **Bürger** vom Bürgerforum sagt, dass man für die geplanten Baugemeinschaften einen Koordinator seitens der Stadt bräuchte. Er ist der Meinung, dass es das Ziel sein müsse, dass ein Investor überflüssig sein soll.

Ein **Bürger** fragt an, ob man sich schon zur Grünplanung Gedanken gemacht habe.

Herr Bastin bejaht dies und sagt, dass es im Bebauungsplanverfahren einen Grünplan geben werde.

Herr Rothenhäusler sagt, dass die Stadt Baugemeinschaften begrüßen würde, z. B. wäre der "Bezner-Turm" dafür geeignet. Ein Hauptinvestor werde aber auf alle Fälle gebraucht zur Errichtung der Tiefgarage. Dieser werde auch einen wesentlichen Teil der Wohnungen bauen können. Welcher Anteil über Baugemeinschaften gebaut werden könne, ist festzulegen wenn eine entsprechende Nachfrage da sei.

Herr Klink spricht die Schwäbische Zeitung an, dass diese gerne für Baugemeinschaften werben könne. Ansprechpartnerin bei der Stadt Ravensburg sei Frau Zengerle.

Herr Klink fasst die weitere Vorgehensweise zusammen:

1. Verkehrskonzept, im Idealfall Zählung noch vor den Osterferien machen und zeitnahe Simulationen. Im Anschluss solle die Vorstellung des Verkehrskonzepts noch vor dem Rutenfest erfolgen.
2. Mit dem neuen Gemeinderat werde dann die abschließende Entscheidung getroffen und dann wisse man auch wieviele direkt als Bauherren investieren möchten und in welchem Umfang ein Investor benötigt wird. Für den Bau der TG werde auf alle Fälle ein Investor benötigt.

Ein **Bürger** möchte noch wissen, ob die Brücke, die der Preisträger eingezeichnet habe auch tatsächlich kommen wird. Er würde dies begrüßen.

Herr Bastin antwortet, dass dies keine Brücke, sondern ein Grünzug sei.

Nachdem bereits einige Bürger/innen gehen, wird die Veranstaltung gegen 21.30 Uhr beendet und es finden noch Gespräche in kleinen Gruppen bis 22 Uhr statt.

gez.

Silvia Zengerle
Amt für Stadtanierung und Projektsteuerung