Stadt Ravensburg

Neuordnung Beznerareal

Informationsabend am 26.02.2014

Luftbild

Stadt Ravensburg

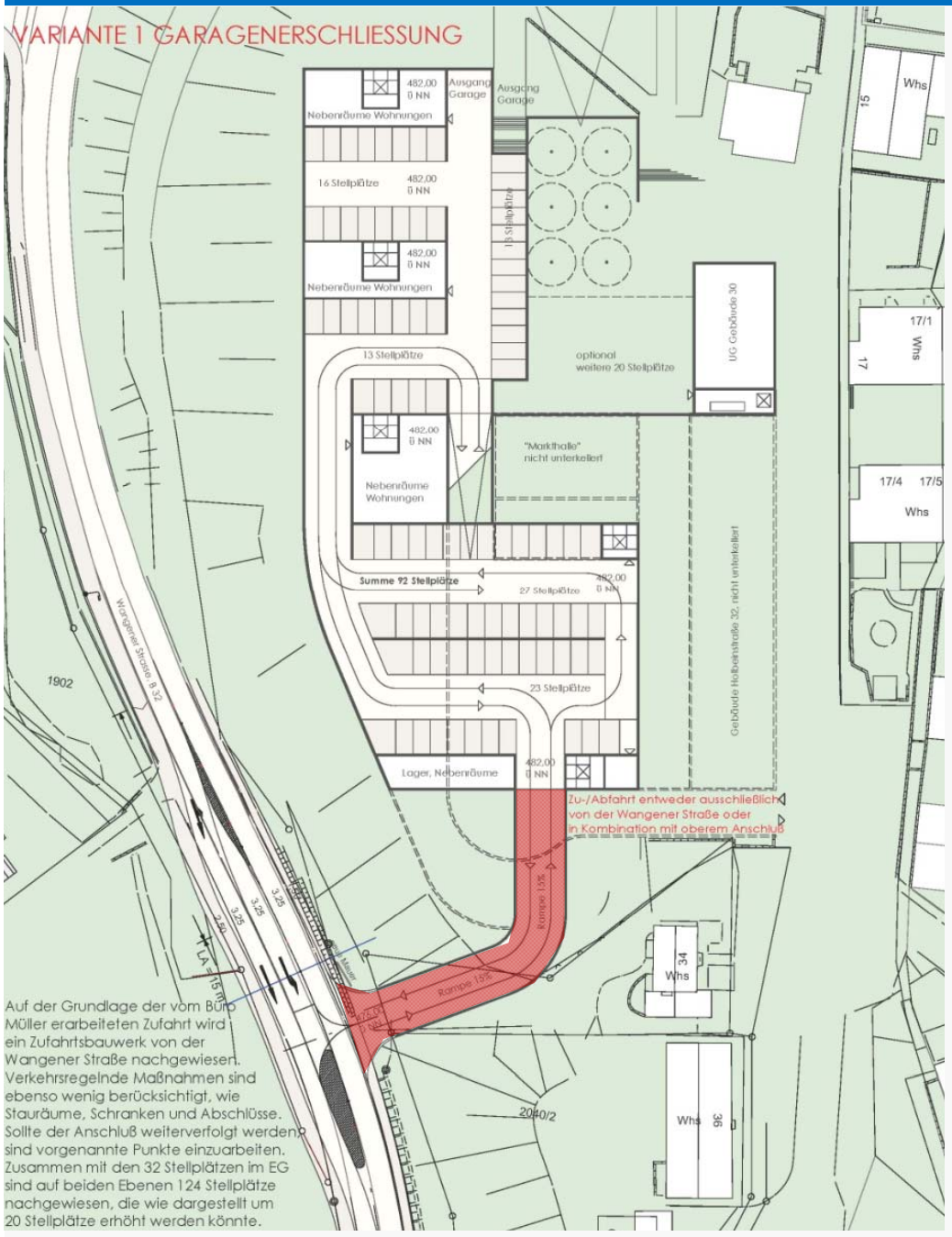
Überlagerung Alt-/ Neubebauung

Stadt Ravensburg

Anschluss Tiefgarage

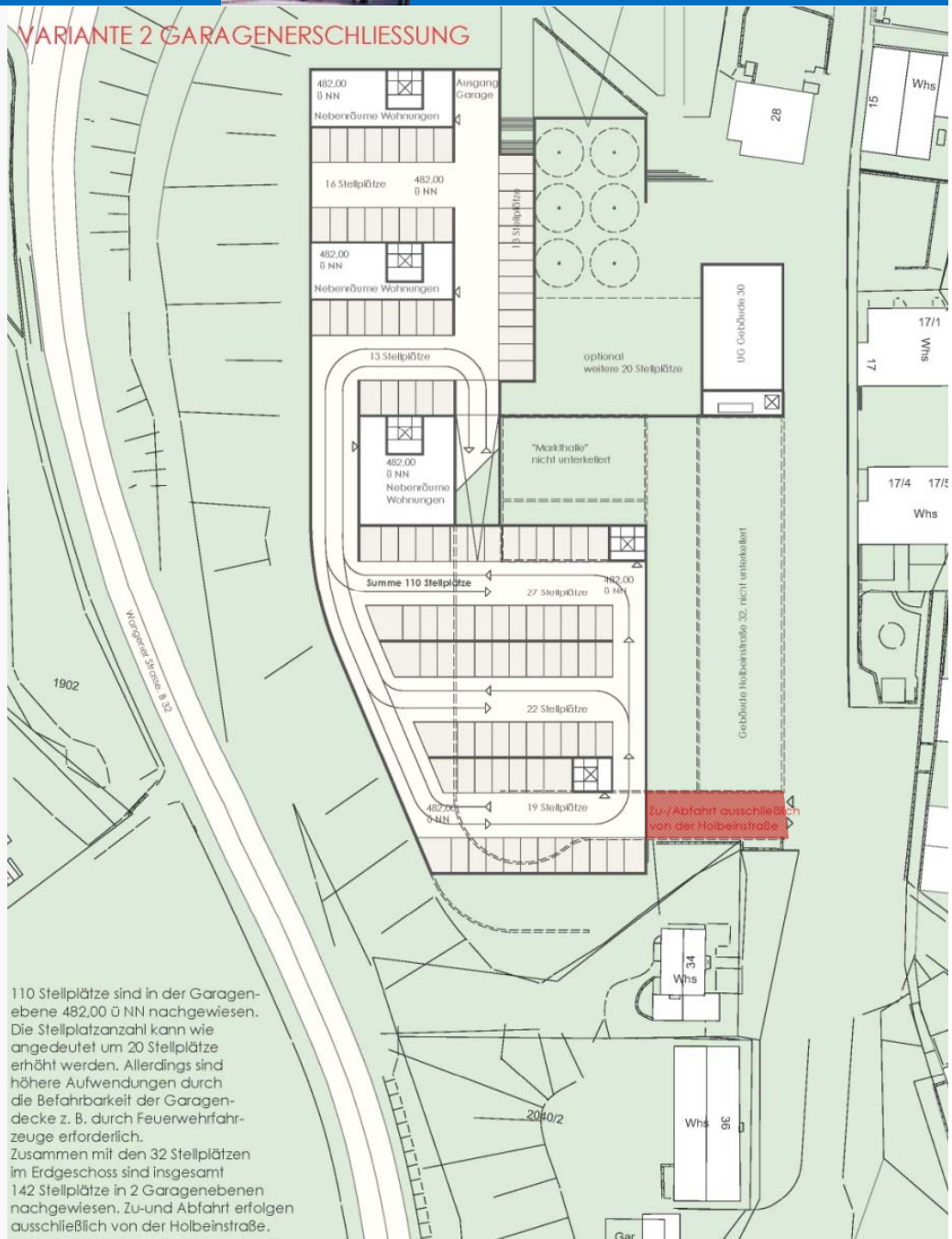
Stadt Ravensburg

VARIANTE 1 GARAGENERSCHLIESSUNG



Auf der Grundlage der vom Büro Müller erarbeiteten Zufahrt wird ein Zufahrtsbauwerk von der Wangener Straße nachgewiesen. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind ebenso wenig berücksichtigt, wie Stauräume, Schranken und Abschlüsse. Sollte der Anschluß weiterverfolgt werden sind vorgenannte Punkte einzuarbeiten. Zusammen mit den 32 Stellplätzen im EG sind auf beiden Ebenen 124 Stellplätze nachgewiesen, die wie dargestellt um 20 Stellplätze erhöht werden könnte.

VARIANTE 2 GARAGENERSCHLIESSUNG



110 Stellplätze sind in der Garagenebene 482,00 ü NN nachgewiesen. Die Stellplatzanzahl kann wie angedeutet um 20 Stellplätze erhöht werden. Allerdings sind höhere Aufwendungen durch die Befahrbarkeit der Garagendecke z. B. durch Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.
Zusammen mit den 32 Stellplätzen im Erdgeschoss sind insgesamt 142 Stellplätze in 2 Garagenebenen nachgewiesen. Zu-und Abfahrt erfolgen ausschließlich von der Holbeinstraße.

Erdgeschossebene, Variante A

Stadt Ravensburg

Erdgeschossebene, Variante A und B

Stadt Ravensburg

1. Obergeschoss, Variante B

Stadt Ravensburg

2. Obergeschoss, Variante B

Stadt Ravensburg

3. Obergeschoss, Variante B

Stadt Ravensburg

Prinzipschnitte und -ansichten

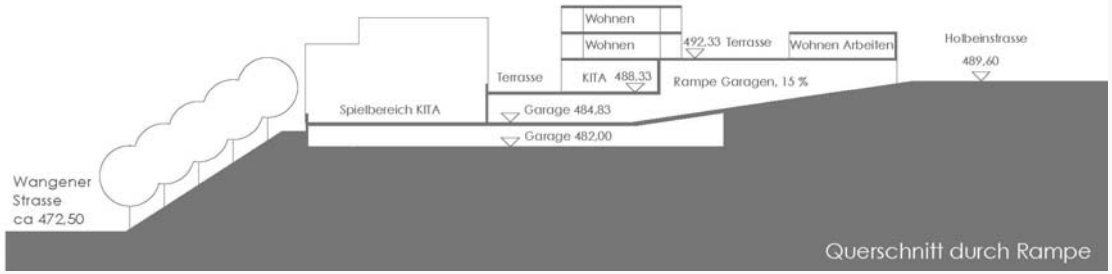
Stadt Ravensburg

Querschnitt durch Rampe

Die Erschliessung der Garagen von der südlichen Holbeinstrasse wird unter funktionalen und wirtschaftlichen Erwägungen als die bessere Lösung angesehen.
Die Holbeinstrasse kann verkehrsberuhigt gestaltet werden und die Rampe überwindet die ca 4,80 m übersichtlich und direkt.
Durch die Einhausung werden keine angelagerten Nutzungen gestört.

Untergeschoss

Das Untergeschoss nimmt öffentliche und private Parkierung auf. Weiterhin sind hier Nebenräume für die darüber angeordneten Wohnungen vorgesehen.
Die Höhenlage ist so gewählt, dass nur gerinfügig in das Gelände eingegriffen werden muss.
Auch die Ausdehnung der Tiefgaragenebene 482,00 ist problemlos möglich.
Auf Ebene 484,83 ist ein barrierefreier Ausgang mit Tageslicht angeordnet.
Zur Hangkante bildet die Garage eine Bauwerkskante und trennt eindeutig private und öffentliche Grünflächen.



Querschnitt durch Gebäude 32

Mit dem wiederhergestellten Lichtgraben und der hofseitigen Gasse erhält das Sockelgeschoss beidseitige Belichtung.
Die Kindertagesstätte ist barrierefrei von der Holbeinstrasse erschlossen.
Ein Eingangsplatz auf der Erschliessungsseite, eine vorgelagerte Terrasse und tiefer liegende Aussenspielbereiche runden das KITA-Angebot ab.
In den beiden Obergeschossen über der KITA sind z.B. Alters WGs mit Blick auf die Veitsburg denkbar.

Prinzipschnitte und -ansichten

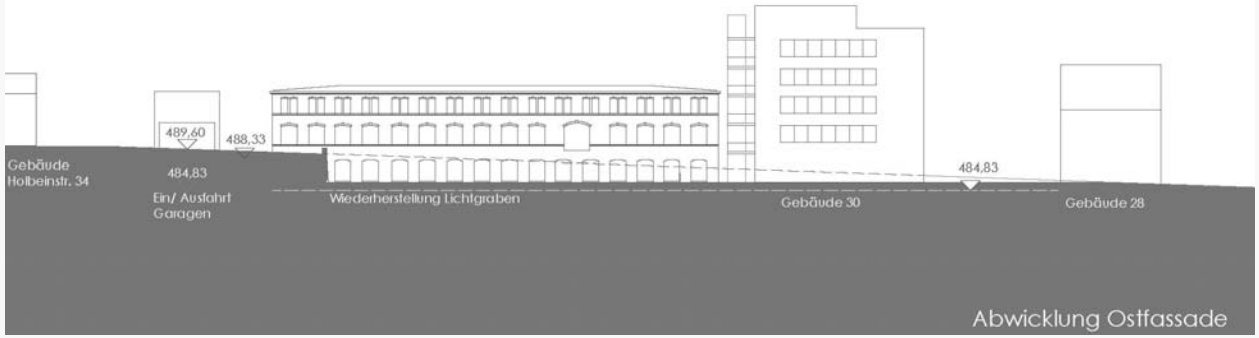
Stadt Ravensburg

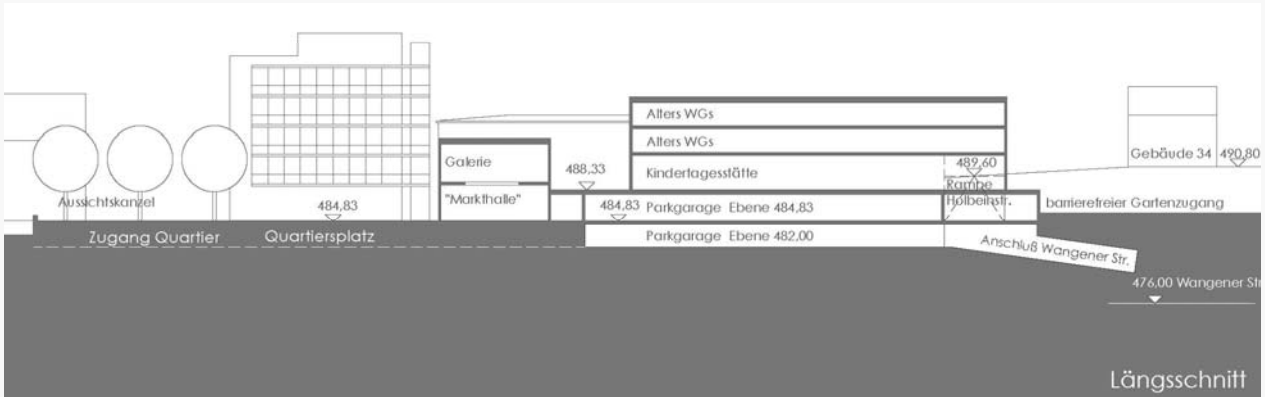
Abwicklung Ostfassade

Der Gewerbebau Holbeinstrasse 32 bleibt in seiner Aussendarstellung erhalten. Der Lichtgraben wird wiederhergestellt. Im Sockelgeschoss sind frei unterteilbare Gewerbeeinheiten vorgesehen.
Die beiden Obergeschosse nehmen Maisonettewohnungen auf.
Der Gewerbebau Holbeinstraße 30 wird zu Wohnzwecken umgebaut, Merkzeichen "Beznerturm".
Angedacht sind Loft`s für Gemeinschaften sowie Wohnen und Arbeiten auf der Etage.

Erdgeschoss/ Sockelgeschoss

Als Erdgeschosshöhe wird das Niveau des Sockelgeschosses Gebäude 32 gewählt. Damit können alle unmittelbar angrenzenden Gebäude direkt erschlossen werden. Hier ist auch die obere Parkierungsebene mit direktem barrierefreien Zugang zum Quartiersplatz angeordnet.
Die alte Querhalle mit der eindrucksvollen Konstruktion wird weitgehend erhalten und als "Markthalle" umgebaut. Zusammen mit dem Gebäude 32 entsteht ein reizvolles Ensemble im Beznerareal.
Gleichzeitig sorgt die städtebauliche Anordnung für Tageslicht im Sockelgeschoss des Gebäudes 32.
Herzstück des Areals ist der Quartiersplatz für Veranstaltungen, Märkte und Feste. Die nördlich Kante des Platzes bleibt unbebaut und bietet einen Panoramablick auf Ravensburg.





Grobkostenschätzung

Stadt Ravensburg

Emittlung des umbauten Raumes der Rampe
355,00 m² x 3,50 m = 1.243,00 m³

Ermittlung der Bohrpfahlfläche als Baugrubenverbau
70 lfdm x i.M. 7,50 m (einschl. Einbindetiefe) = 525,00 m2

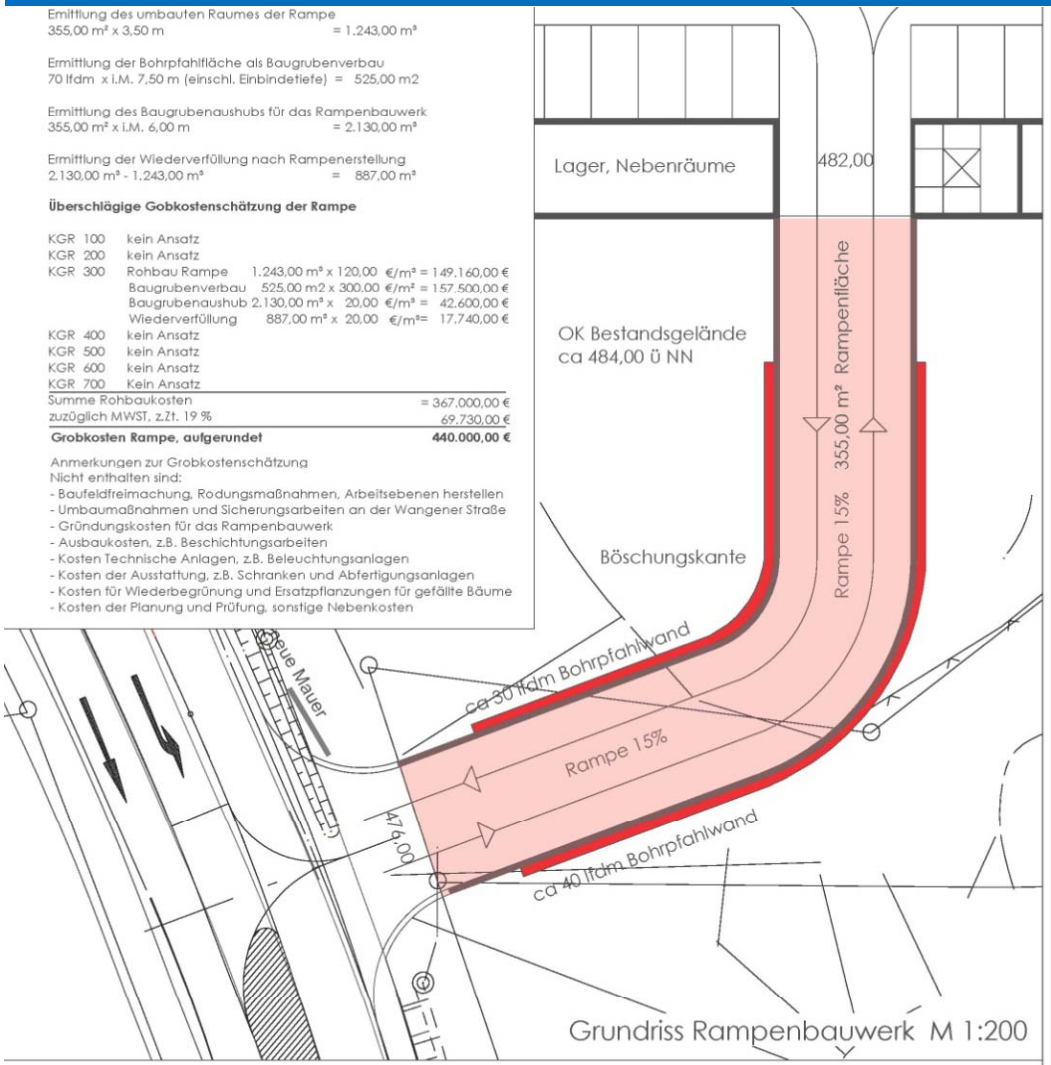
Ermittlung des Baugrubenaushubs für das Rampenbauwerk
355,00 m² x i.M. 6,00 m = 2.130,00 m³

Ermittlung der Wiederverfüllung nach Rampenerstellung
2.130,00 m³ - 1.243,00 m³ = 887,00 m³

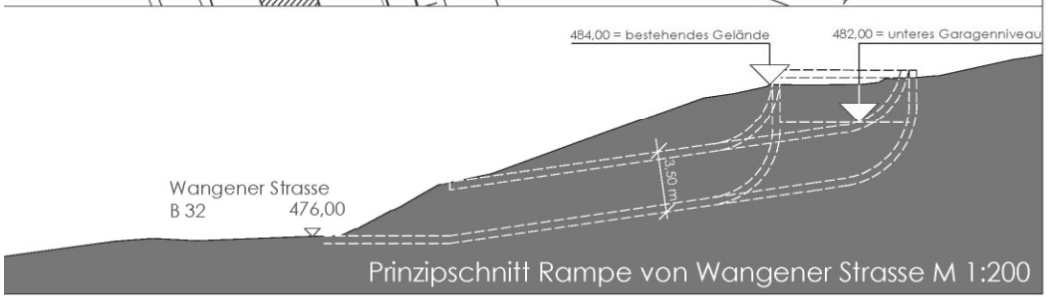
Überschlägige Gobkostenschätzung der Rampe

KGR 100	kein Ansatz		
KGR 200	kein Ansatz		
KGR 300	Rohbau Rampe	1.243,00 m³ x 120,00 €/m³	= 149.160,00 €
	Baugrubenverbau	525,00 m2 x 300,00 €/m²	= 157.500,00 €
	Baugrubenaushub	2.130,00 m³ x 20,00 €/m³	= 42.600,00 €
	Wiederverfüllung	887,00 m³ x 20,00 €/m³	= 17.740,00 €
KGR 400	kein Ansatz		
KGR 500	kein Ansatz		
KGR 600	kein Ansatz		
KGR 700	Kein Ansatz		
Summe Rohbaukosten			= 367.000,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %			69.730,00 €
Grobkosten Rampe, aufgerundet			**440.000,00 €**

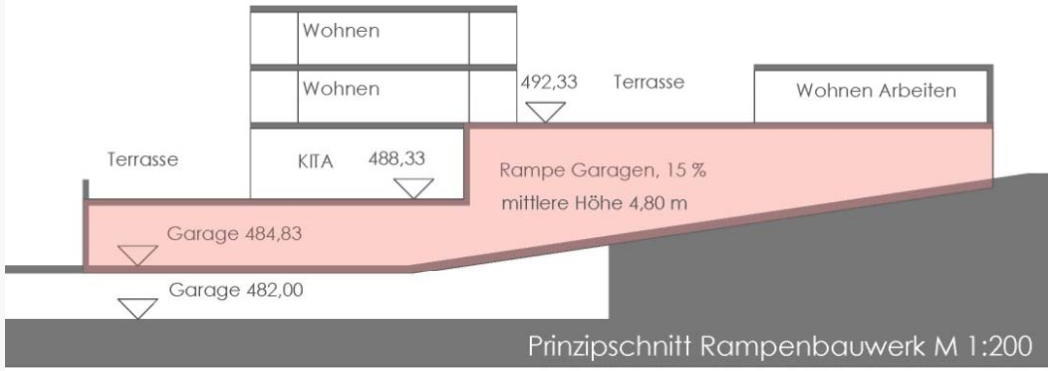
Anmerkungen zur Grobkostenschätzung
Nicht enthalten sind:
- Baufeldfreimachung, Rodungsmaßnahmen, Arbeitsebenen herstellen
- Umbaumaßnahmen und Sicherungsarbeiten an der Wangener Straße
- Gründungskosten für das Rampenbauwerk
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen
- Kosten für Wiederbegrünung und Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten



Grundriss Rampenbauwerk M 1:200



Prinzipschnitt Rampe von Wangener Strasse M 1:200



Prinzipschnitt Rampenbauwerk M 1:200

Emittlung des umbauten Raumes der Rampe

370,00 m² x i. M. 4,80 m = 1.776,00 m³

Überschlägige Gobkostenschätzung der Rampe

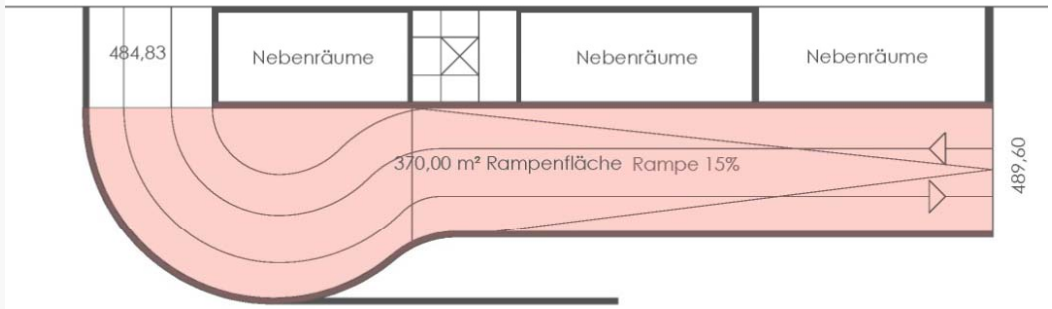
KGR 100	kein Ansatz		
KGR 200	kein Ansatz		
KGR 300	1.776,00 m³ x 120,00 €/m³		= 213.120,00 €
KGR 400	kein Ansatz		
KGR 500	kein Ansatz		
KGR 600	kein Ansatz		
KGR 700	Kein Ansatz		
Summe Rohbaukosten			= 213.120,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %			40.493,00 €
Grobkosten Rampe, aufgerundet			**255.000,00 €**

Anmerkungen zur Grobkostenschätzung

Als Grundlage dienen Vorentwurfsskizzen des städtbaulichen Ideenwettbewerbs.
Die angegebenen Kosten beinhalten nur die Rohbaukonstruktion des Rampenbaukörpers.
Bei der oberen Rampe fallen Erdarbeiten nicht an. Gegebenenfalls enstehen unter der Rampe noch Lagerflächen als "Abfallprodukt", die separat ermittelt werden müssten.
Weiterhin bildet das Rampenbauwerk Wände und Deckenflächen für angrenzende Bauteile.

Nicht enthalten sind:

- Gründungskosten, z.B. Pfahlgründungen
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten



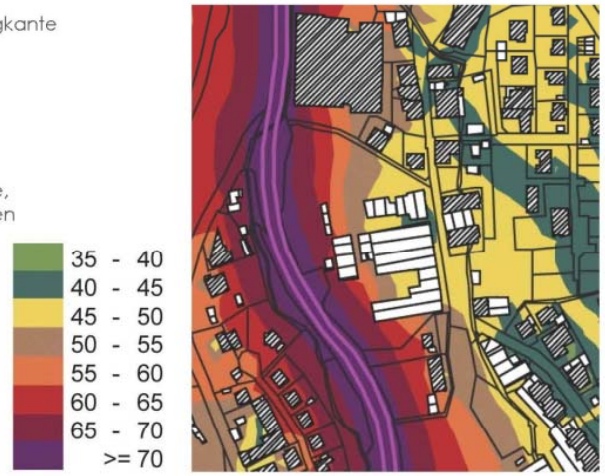
Grundriss Rampenbauwerk M 1:200

Maßnahmen zum Lärmschutz

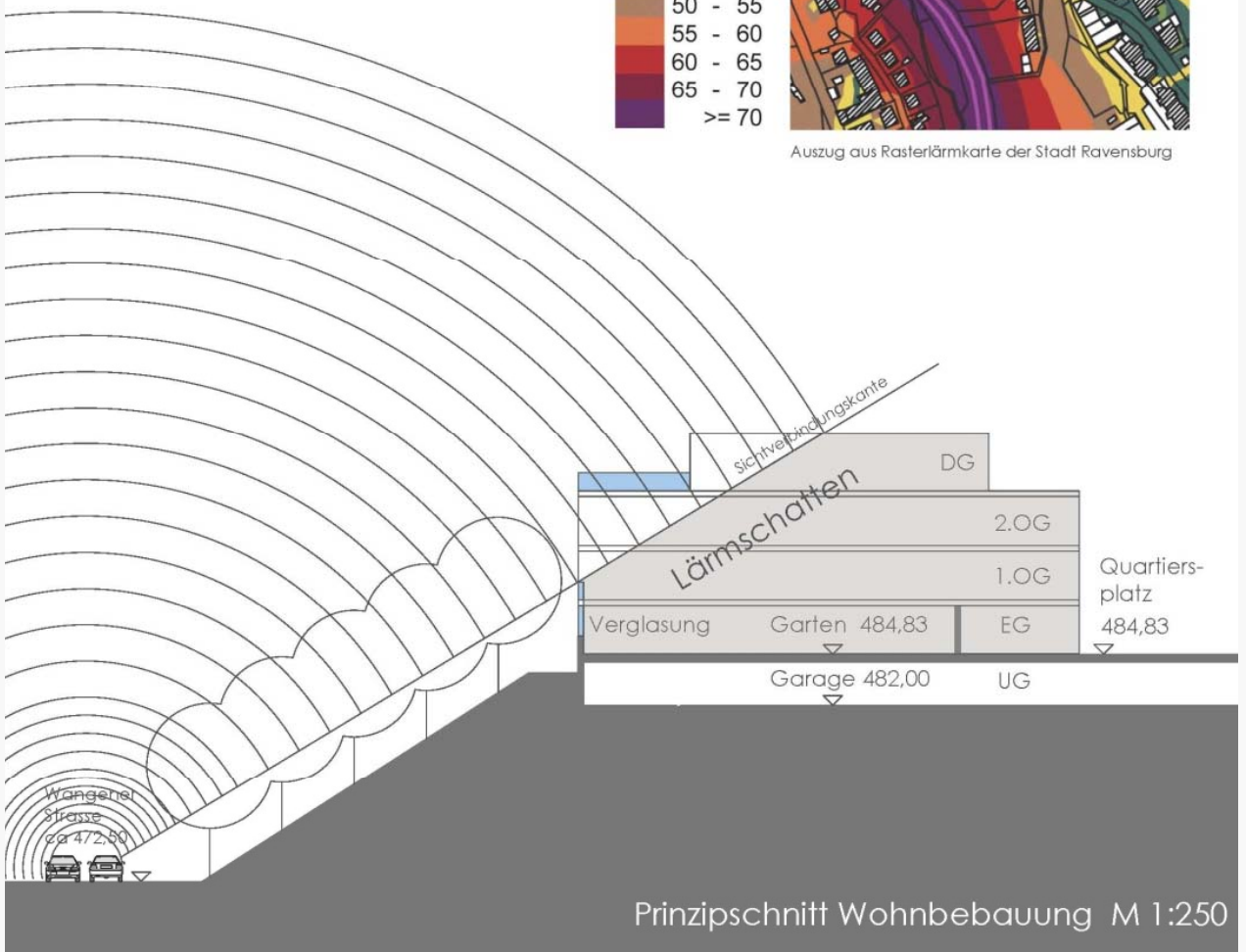
Stadt Ravensburg

Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung an der Hangkante

- Fensterkonstruktionen in Schallschutzklasse 3 für 35 dB(A)
- Lüftungskonzept für Wohnungen (ohnehin notwendig)
- Schlafräume möglichst zum Quartierinneren
- eventuell Prallscheibe für Giebelfenster nach Westen
- eventuell Wintergartenverglasung für Terrassen/ Freisitze
- Festverglasungen im EG über der westlichen Gebäudekante, dadurch Lärmschutz der Bauteile, die im Lärmschatten liegen



Auszug aus Rasterlärmkarte der Stadt Ravensburg



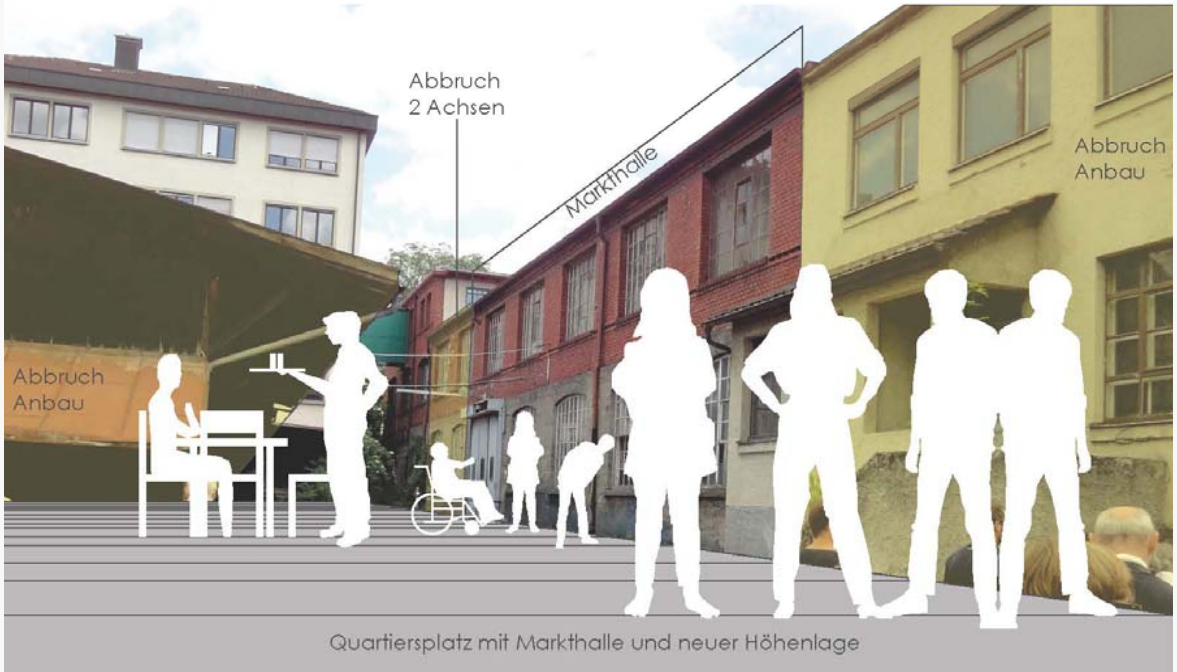
Prinzipschnitt Wohnbebauung M 1:250

Umbau Querhalle zur „Markthalle“

Stadt Ravensburg

Als ältester Teil des Beznerareals sollte zumindest ein Teil der beeindruckenden, historischen Substanz erhalten werden. Durch das Abkoppeln vom Gebäude 32 ("Ziegelbau") dürfte das Thema Brandschutz mit überschaubaren Mitteln zu bewältigen sein. Auch beim Thema Wärmeschutz ist das Freistellen des Gebäudes von Vorteil.
Ziel ist die komplette Erhaltung der ursprünglichen Holzkonstruktion. Spätere Zubauten werden entfernt. Fenster, Fassade und Dach müssen überarbeitet bzw erneuert werden.
Aus der "Markthalle" wird die Platzfläche bespielt. Wünschenswert ist eine Außengastronomie.

Die "Markthalle" wird das Herzstück des Beznerareals.



Quartiersplatz mit Markthalle und neuer Höhenlage

Nutzungen –
festgelegte Grenze von 7.000 m² ?

Stadt Ravensburg

In der **Neubebauung** sollen folgende Nutzungen untergebracht werden:
BGF (Brutto-Grundfläche nach DIN 277 Teil 1) :
gesamt **7.000 m²**

Die oben angeführten Flächenwerte zur Nutzungsdurchmischung sind **Orientierungswerte, weitere** kleinteilige Nutzungseinheiten für Nichtwohnzwecke sind möglich.

Die Wohnnutzung wird präferiert.

Wettbewerb – Nutzungsziffern der Arbeiten

Stadt Ravensburg

Grundstücksgröße **11.931 m²** **Bebaubare Fläche** **9.000 m²**

Tarnzahl	BGF Fläche	BGF GFZ 1	BGF GFZ 2	überbaut	überbaut GRZ 1	überbaut GRZ 2	Stellplätze notwendig
1001	7.953 m²	0,667	0,884	2.291 m²	0,19	0,25	116
1002	7.301 m²	0,612	0,811	2.553 m²	0,21	0,28	105
1003	8.424 m²	0,706	0,936	2.920 m²	0,24	0,32	118
1004	8.250 m²	0,691	0,917	2.876 m²	0,24	0,32	115
1005	9.675 m²	0,811	1,075	2.489 m²	0,21	0,28	140
1006	9.670 m²	0,810	1,074	2.881 m²	0,24	0,32	145
1007	9.369 m²	0,785	1,041	2.792 m²	0,23	0,31	135
1008	7.180 m²	0,602	0,798	2.315 m²	0,19	0,26	102
1009	10.748 m²	0,901	1,194	3.170 m²	0,27	0,35	145
1010	7.996 m²	0,670	0,888	3.114 m²	0,26	0,35	114
1011	7.750 m²	0,650	0,861	2.400 m²	0,20	0,27	123
1012	7.522 m²	0,630	0,836	2.131 m²	0,18	0,24	133
1013	7.843 m²	0,657	0,871	2.650 m²	0,22	0,29	114
1014	7.489 m²	0,628	0,832	2.664 m²	0,22	0,30	124
1015	8.180 m²	0,686	0,909	2.525 m²	0,21	0,28	126
1016	7.720 m²	0,647	0,858	3.037 m²	0,25	0,34	102
1017	9.539 m²	0,800	1,060	2.577 m²	0,22	0,29	136
1018	7.061 m²	0,592	0,785	1.535 m²	0,13	0,17	104
1019	5.608 m²	0,470	0,623	1.512 m²	0,13	0,17	88
1020	7.643 m²	0,641	0,849	2.609 m²	0,22	0,29	101
1021	9.185 m²	0,770	1,021	2.475 m²	0,21	0,28	125
1022	8.500 m²	0,712	0,944	2.530 m²	0,21	0,28	121
1023	8.362 m²	0,701	0,929	2.362 m²	0,20	0,26	116
1024	8.036 m²	0,674	0,893	2.637 m²	0,22	0,29	120
1025	**8.292 m²**	**0,695**	**0,921**	**2.469 m²**	**0,21**	**0,27**	**119**
Durchschnitt ohne Tarnzahl 1019, da Mindestflächen nicht erfüllt							
	8.320	**0,697**	**0,924**	**2.583**	**0,217**	**0,287**	
mit Tarnzahl 1019							
	8.212	0,688	0,912	2.541	0,213	0,282	

Nutzungsziffern Nachbarschaft

Stadt Ravensburg

Grundstücks-größe in m²	BGF in m²	GFZ	Überbaut in m²	GRZ
1.089	900	0,83	354	0,33
1.127	973	0,89	835	0,75
658	rd. 1.480	2,2	402	0,61
3.000	rd. 3.000	1,0	750	0,4
Zum Vergleich Beznerareal				
11.931	8.292	0,695	2.469	0,21
Bezogen nur auf Baufläche ohne Hang				
9.000	8.292	0,912	2.469	0,27
Zulässig nach der Baunutzungsverordnung (MI/WA)				
9.000	10.800	1,2	5.400	0,6

mind. 80 Stellplätze im Gebäude / Tiefgarage und Zu-/Abfahrt

Die **bauordnungsrechtlich notwendigen** Stellplätze sowie **zusätzlich 20** Tiefgaragenstellplätze **zur umliegenden Quartiersgrundversorgung** sind im Gebäude bzw. einer Tiefgarage nachzuweisen.

Gefordert sind: mindestens 80 Stellplätze

Stellplätze - Zufahrt

Stadt Ravensburg

Die Zu- und Abfahrt zu den geforderten Bewohnertiefgaragenplätzen
a) ist direkt von der Wangener Straße nachzuweisen. ...
b) sollte zusätzlich auch über die Holbeinstraße **(ev. auch als ausschließliche alternative Erschließung)** möglich sein.

Oberirdische Stellplätze sind nur im Bereich der Holbeinstraße möglich.

Stadt Ravensburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

www.ravensburg.de