

Fachbereich 4 - Bauen und Stadtentwicklung  
 Sachbearbeiter(in): Lothar Huber, Fachbereichsleiter  
 14.07.2015

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Gemeinderat (öffentlich)

22.07.2015

**Überbauung des ehemaligen Postpaketareals an der Höllgasse - Durchführung einer Mehrfachbeauftragung -**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat bestätigt Aufgabenstellung und Durchführungsbestimmungen für die Mehrfachbeauftragung zur Überplanung des ehemaligen Postpaketareals.  
 Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemeinsam mit dem Investor durchzuführen und die Ergebnisse dem zuständigen Gremium zur Bestätigung vorzulegen.

**Begründung:**

Der Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Rottweil hat in der Sitzung am 15.05.2013 das Verfahren und die planerischen Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals „Alte Paketpost“ an der Höllgasse festgelegt.

Beschlossen wurde die Durchführung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens, bei dem zunächst ein geeigneter Investor bestimmt und anschließend in einer gemeinsam durchzuführenden Mehrfachbeauftragung die Planung festgelegt wird.  
 (auf Vorlage 065/2013 wird insoweit verwiesen).

Die Firma Merz Wohnbau hat in dem von 25.05.2013 bis 10.06.2013 durchgeführten Investorensuchverfahren den Zuschlag erhalten und sich verpflichtet, zur Bearbeitung der dort formulierten Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der beschlossenen Rahmenbedingungen eine Mehrfachbeauftragung gemeinsam mit der Stadt durchzuführen.

Die konkrete Aufgabenstellung für diese Planung wurde zwischen Investor und Verwaltung im Detail abgestimmt und geeignete Teilnehmer einvernehmlich ausgewählt.

Beauftragt werden vier qualifizierte Architekturbüros, die ihre Eignung und Erfahrung durch Vorlage vergleichbarer erfolgreich abgeschlossenen Projekte belegen konnten.

Die im Folgenden nochmal dargestellte Aufgabenstellung wurde im o.g. Beschluss hinreichend konkretisiert, hier waren lediglich einige Konkretisierungen vorzunehmen.

**A Planerische Rahmenbedingungen**

Gesucht wird eine städtebauliche Lösung in zeitgemäßer Architektur unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften für das in diesem Bereich gestörte Stadtgefüge. Der neue Baukörper muss sich in die Maßstäblichkeit der historischen Innenstadtstruktur einfügen und in funktionaler Hinsicht eine Gelenkfunktion an der Verbindung vom Nägelesgraben in die Historische Innenstadt übernehmen.

Das geplante Gebäudeensemble (Lochfassade, geputzt, Satteldach 50°) wird die Stadtkante zur historischen Innenstadt schließen und soll die ursprüngliche Gassen-/Quartiersstruktur wieder erlebbar machen.

Eine erfolgreiche Aufwertung dieses Areals im Kontext mit der Innenstadtentwicklung bedingt neben einem attraktiven Einzelhandelsangebot die Schaffung zeitgemäßer Wohnungen, die die vorhandenen Angebote in der historischen Innenstadt ergänzen. Der Investor hat hierfür ein entsprechendes Raumprogramm vorgelegt, das den geplanten Wohnungsschlüssel und die Aufteilung der gewerblichen Nutzflächen beinhaltet.

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen, ein Bebauungsplan besteht nicht. Unter Berücksichtigung der Planerischen Rahmenbedingungen ist eine Genehmigung des Bauvorhabens auf der Grundlage von § 34 BauGB beabsichtigt.

### **2. Grundstücksgröße**

Auf dem aus den städtischen Grundstücken Flst. Nr. 146/1, 146/3 und 147 noch zu bildenden Baugrundstück kann eine überbaubare Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden (s. Anlage).

### **3. Gebäudehöhen**

Das Grundstück steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 3,30 m an. Die festgelegte EFH nimmt das vorhandene Straßenniveau im Kreuzungsbereich Hintere Höllgasse/Rathausgasse auf.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Topografie werden innerhalb des Baufensters unterschiedliche maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den östlichen/westlichen Bereich festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan).

### **4. Erschließung**

Die umliegenden Gassen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, eine verbesserte Oberflächengestaltung innerhalb einer Gesamtstraßenbreite von 5,50 Metern ist beabsichtigt. Die gestalterischen Details sind noch nicht abschließend festgelegt.

### **5. Einzelhandel**

Zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots soll im Erdgeschoß eine durchgehende Ladenfläche mit mindestens 250 m<sup>2</sup> VK und einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,50 m untergebracht werden. Im Übrigen sind hier Gastronomie- und weitere Dienstleistungsangebote sowie Lager- und Nebenflächen zulässig. Das Baugrundstück gehört gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rottweil zum „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“.

Danach kommen für diesen Standort folgende Nutzungen(Sortimente) in Betracht:

- Bekleidung
- Schuhe
- Spielwaren
- Einrichtung und Zubehör
- Drogeriemarkt
- Elektrowaren

### **6. Stellplätze und Parkierung**

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die über die Hintere Höllgasse angefahren wird. Nach Möglichkeit sollen hier - durch Einsatz von Doppelparksystemen o.ä. - über den baurechtlich notwendigen Bedarf hinaus Parkplätze bereitgestellt werden. Diese Stellplätze sind den Wohnungs- oder Büroinhabern und ggf. weiteren Innenstadtanwohnern vorbehalten. Kunden- und Besucherparkplätze stehen im

angrenzenden Parkhaus und auf den Parkplätzen im Nägelesgraben ausreichend zur Verfügung.

Die Herstellung der angrenzenden Gassen ist auf die Fertigstellung des Bauvorhabens abzustimmen. Bauträger für den Straßenbau ist die Stadt Rottweil.

Zur Deckung des Aufwandes für die Anarbeitung an die neuen Straßenbeläge werden dem Bauherrn die Herstellungskosten für einen 1 m breiten Streifen in Rechnung gestellt (Schließung der Baugrube).

Sämtliche Versorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden.

## **7. Gestaltung**

Weitere detaillierte Gestaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen, die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil sind zu berücksichtigen!

Von den dortigen Bestimmungen können für folgende Abweichungen im Einzelfall Ausnahmen in Aussicht gestellt werden:

- für Gauben, die sich in ihrer Breite über zwei Sparrenfelder erstrecken, soweit sie zur Belichtung dahinterliegender Wohnräume notwendig sind.
- für liegende Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und zur Belichtung dahinterliegender Wohnräume notwendig sind.

## **B Organisatorisches**

### **1. Teilnehmer**

- Büro KTL, Rottweil
- Schaudt und Partner, Konstanz
- Jarcke Architekten, Freudenstadt
- Mangold & Thoma, Radolfzell

### **2. Beurteilung**

Zur Bewertung der eingereichten Entwürfe wird ein Bewertungsgremium gebildet, das sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Gemeinderats, dem Investor, fachkundigen Vertretern der Verwaltung und sonstigen Sachkundigen zusammensetzt.

Folgende Mitglieder sind hierzu benannt:

1. OB Ralf Broß
2. Vertreter der CDU aus dem Gemeinderat
3. Vertreter der FWV aus dem Gemeinderat
4. Herr Schellhorn, 1. Vorsitzender des AGV
5. Prof. Moest, Rhein-Main Hochschule Wiesbaden
6. Dipl.-Ing. Ralf-Joachim Fischer, KN
7. Dr. Erik Roth, RP Freiburg, Höhere Denkmalbehörde
8. Stefan Hermann, Abt.-Ltr. Hochbau
9. Lothar Huber, FBL

sowie Herr Bernhard Merz als sachkundiger Berater

### **3. Leistungsumfang**

Von den Teilnehmern sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Lageplan M 1:500
- Lageplan mit Dachaufsicht und Darstellung der Gebäudehöhen (FH, TH)
- Grundrisse im M 1:200
- Sämtliche Ansichten M 1:200

- Längsschnitt (O-W) M 1:200
- Querschnitt (N-S) M 1:200
- Vorschlag zur Gestaltung der Eingangssituation zur Innenstadt von Norden und Osten
- Massenmodell M 1:500
- Beschreibung der Entwurfsidee mit Erläuterungen zum städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Konzept (max. 3 DIN A4-Seiten)

#### 4. Planungsunterlagen

Von der Stadtverwaltung werden den Teilnehmern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Katasterplan M 1:500
- Lageplan mit Darstellung sämtlicher Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bebauung
- Leitungspläne
- Vorentwurfsstudie zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen
- Massenmodell 1: 500 der Umgebungsbebauung
- Örtliche Bauvorschriften für den Historischen Stadtkern von Rottweil

#### 5. Termine

27.07.2015	Ausgabe der Unterlagen
07.08.2015	Rückfragen an die Stadtverwaltung
15.08.2015	Beantwortung durch Verwaltung und Investor
11.09.2015	Einlieferungstermin (Pläne)
16.09.2015	Einlieferungstermin (Modell)
14.-17.09.2015	Vorprüfung
18.09.2015	Bewertungskommission mit Präsentation der Entwürfe durch die Verfasser
23.09.2015	Vorstellung der Entwürfe im UBV und Bestätigung der Jury-Empfehlung

#### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: Die Kosten für die Durchführung der Mehrfachbeauftragung hat der Investor zu tragen.

Im Haushalt veranschlagt:  Ja  Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.):  Ja 290.000 €  Nein

Folgekosten:  Ja €  Nein

Personelle Auswirkungen:

#### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan M 1:500