

**Lokales** 08.09.2016 (Aktualisiert 18:58 Uhr)  
Berthold Ruess

## Seestraße: Auflagen schrecken nicht ab

Einige Investoren haben Interesse an städtischem Villengrundstück



Denkmalgeschützt: die Villa Seestraße 32 von 1895.

*Fotos: Berthold Rueß*

Ravensburg sz Für [Ravensburgs](#) Baubürgermeister Dirk Bastin ist es die Nagelprobe, ob das geplante Bündnis für bezahlbaren Wohnraum funktioniert. Erstmals umgesetzt werden soll es auf dem Areal Seestraße 32 und 36, einem städtebaulichen Filetstück, das die Stadt Ravensburg im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens an einen Investor verkaufen möchte – unter strengen Vorgaben. Die Stadt möchte den sozialen Wohnungsbau fördern und zugleich Bausünden verhindern, wie sie gerade auch an der Seestraße begangen wurden.

Bastin zeigte sich bei der Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse überrascht, dass neun Arbeiten eingereicht wurden – trotz dieser Einschränkungen und komplizierten Rahmenbedingungen für die beteiligten Architekten und Investoren, die sich jeweils als Team beteiligt hatten. Tabu ist beispielsweise der parkähnliche Baumbestand mit zwei stattlichen Eichen und einem Bergahorn. Erhalten bleiben müssen auch die beiden stadtbildprägenden Villen. Das Gebäude Seestraße 32 mit dem markanten Turm steht ohnehin unter Denkmalschutz. 80 Prozent der Bebauung soll Wohnzwecken dienen, der Rest gewerblicher Nutzung. 20 Prozent der Wohnbaufläche soll für sozialen Wohnbau einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen – zu Preisen unterhalb des Mietpreisspiegels, wo Bastin anmerkte. „Trotzdem soll ein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis herauskommen.“

Mit diesen klaren Ansagen kann Achim Gausbauer leben. „Das ist mir lieber, als hinterher nachzukarteln.“ Er vertritt die HKPE Hofkammer Projektentwicklung aus Ludwigsburg, die zusammen mit der Tettlinger Wohn- und Gewerbebau Immobilien GmbH sowie den Architekten Wöhr Heugenhauser aus München die mit ersten Preis bedachte Arbeit eingereicht hat. Der Entwurf gehe mit den beiden historischen Gebäuden und der Parkanlage respektvoll um, urteilte die Jury, „und wie selbstverständlich werden Neu und Alt zu einem neuen Ganzen zusammengefügt. Der Entwurf überzeuge mit einem abgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum. Wie Architekt Aaron Johansen erläuterte, sei trotz späterer Nachverdichtung an der Seestraße der Charakter der Vorstadt villen noch gut erkennbar, dem der Entwurf treu bleibe. Die drei neuen, drei- bis viergeschossigen Baukörper sind nach hinten zur Römerstraße hin angeordnet. So ergeben sich erdgeschossige Privatgärten und, zur Seestraße hin, ein größerer Park. Die Anzahl der Wohneinheiten übertrifft mit 38 das Soll von 34.

Noch weniger Fläche des 4650 Quadratmeter großen Areals wird beim Entwurf ausgenutzt, der den dritten Preis erhielt, ein zweiter Preis wurde nicht vergeben. Die Jury würdigt den äußerst großzügigen Grünraum zwischen den Villen: „Damit reagieren die Verfasser wohlthuend auf die massive Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite.“ Eingereicht wurde die Arbeit von der Arbeitsgemeinschaft Elwert und Stottele in Ravensburg mit den Architekten Mühlich, Fink und Partner in Ulm und dem Investor Rhomberg Bau GmbH in Ravensburg. Drei viergeschossige Gebäude ergänzen das Villenensemble. Der Entwurf greife die Typologie der gründerzeitlichen Stadtvilla auf, erklärte Architekt Wolf Stottele. das Wettbewerbsgrundstück im östlichen Bereich entlang der Seestraße müsse konsequent von Bebauung freigehalten werden.

## **Beginn frühestens 2017**

Beide Vorschläge stehen noch zur Diskussion. In der nächsten Runde geht die Stadt in Gespräche mit beiden Preisträgern und will noch in diesem Jahr dem Gemeinderat vorschlagen, welches Konzept umgesetzt werden sollte. „Beginnen werden wir sicher nicht vor 2017“, sagte Dirk Bastin. Die Bauarbeiten werden dann voraussichtlich anderthalb Jahre dauern.

Genutzt wird die denkmalgeschützte Villa Seestraße 32 derzeit vom staatlichen Vermögens- und Bauamt. Im Gebäude Seestraße 36 ist die Wirtschaftsförderung der Stadt Ravensburg untergebracht. Und in den Gebäuden Seestraße 32/1 und 32/2 hinter dem Bauamt wohnen Flüchtlinge. Diese beiden Gebäude werden für die Neubebauung abgerissen.

Die Wettbewerbsarbeiten sind im Technischen Rathaus an der Salamanderstraße ausgestellt.