

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00184	Ausfertigungen: AVL,BFS,BOA,SBA,SBK,SBV,SE,STP,SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611- 09, Se	16.08.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Ansiedlung der Swiss-International-School im Fallenbrunnen 1 Anlage: - Perspektiven vom 05.05.2012 - Außenanlagenplan vom 22.05.2012 vom Büro Hildebrand und Schwarz				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Klose/ Frau Krieger, SIS/ Herr Hildebrand, Büro Hildebrand und Schwarz ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	12.09.2012	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	15.10.2012	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 12.12.2011, Drucksachen-Nr. V00290/2011 TA, 10.07.2012 unter Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Auf der Grundlage des Konzeptes, den Fallenbrunnen zu einem Wissens- und Bildungsstandort auszubauen, wird die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen mit der ansiedlungsinteressierten Swiss-International-School für das Gebäude des Fallenbrunnen 1 zu führen und zu gegebener Zeit die vertraglichen Abschlüsse (z.B. Erbbaurechtsvertrag) sowie die notwendigen Schritte für die planungsrechtliche Abstimmung bzw. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 vorzubereiten und den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
2. Aufgrund zeitlicher und investiver Rahmenvorgaben seitens des Investors wird von einem konkurrierenden Verfahren für eine ergänzend zum bestehenden Gebäude vorgesehenen Einfeldturnhalle abgesehen.

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1

Die Swiss-International-School (SIS) ist seit der Eröffnung 2009 im städtischen Max-Grünbeck-Haus (MGH) untergebracht. Mit dem eintretenden Wachstum der Schule und des Kindergartens reichen die Raumangebote nicht mehr aus. Über das zuständige D III, BM Hauswald und das BFS, wurde geprüft, inwieweit im MGH noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Diese sind nicht gegeben, so dass bereits heute, in Zukunft zunehmend, nur noch ein erschwerter Schulbetrieb möglich ist. Die SIS möchte deshalb eine Verlagerung ihres Standortes vornehmen, bevorzugt in Friedrichshafen, ansonsten aber auch in einer der umliegenden Gemeinden und hat hierzu Gespräche mit EBM Dr. Köhler und BM Hauswald geführt. Sowohl im TA als auch KSA wie auch der vom Gemeinderat eingerichteten Projektgruppe Fallenbrunnen wurde darüber bereits informiert.

Die Stadt hat die SIS – damit diese Einrichtung der Stadt nicht verloren geht - bei der Suche nach Alternativen unterstützt und hierzu auch den Fallenbrunnen als attraktiven, künftigen Standort vorgeschlagen. Die städtebauliche Zielsetzung, einen Wissenscampus im Fallenbrunnen zu installieren, sowie das vorhandene Raumangebot im Fallenbrunnen 1 (FAB 1), waren die wesentlichen Faktoren, die weiteren Überlegungen auf den Fallenbrunnen zu konzentrieren. Die SIS würde mit der frühkindlichen Bildung und mit der Schulausbildung eine Erweiterung der bislang ansässigen Hochschulbetriebe darstellen. Sofern es zu späterer Zeit gelingen sollte, Weiterbildungseinrichtungen anzusiedeln würde der Fallenbrunnen ein moderner ganzheitlicher Bildungs- und Wissensstandort, der Ausbildungsangebote für alle Lebensphasen bereithält (auch im Sinne lebenslangen Lernens).

Die SIS hat den Fallenbrunnen 1 besichtigt und wäre bereit, eine aufwändige Sanierung des Bestandsgebäudes, voraussichtlich in Höhe eines niedrigen zweistelligen Millionen-Bereich vorzunehmen. Hinzu käme die Bereitschaft eine Einfeld-Turnhalle zu errichten. Im Hintergrund steht ein potenter Investor, der zwischenzeitlich auch bei diversen Besprechungsterminen zugegen war.

Die SIS hat in diesem Zusammenhang weder einen Zuschussantrag zur Investition noch eine laufende Unterstützung ihrer Schule beantragt. Seitens der Stadt ist dieses ebenfalls nicht vorgesehen.

Für die beiden derzeit noch im FAB 1 ansässigen Mieter, die Tanzschule No. 10 und den Karateverein, wurde zwischenzeitlich im Areal des Sportparks ein neuer Standort gefunden. Dies ist im Juli 2012 mit den Beschlüssen im TA und GR zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ (DS Nr. 2012/ V 00144) als auch der vorgesehenen Erbbaurechtslösung „Vergabe eines Erbbaurechts an einem Grundstück im Sportparkareal“ (DS Nr. 2012/ V 00147)

beraten und beschlossen worden. Weitere Mieter existieren im FAB 1 nicht. Die Bernd-Blindow-Schule, mit der zeitweise wegen einer Ansiedlung im FAB 1 Gespräche geführt wurden, hat in einem gemeinsamen Gespräch mit OB Brand und EBM Dr. Köhler zwischenzeitlich erklärt, definitiv nicht in den Fallenbrunnen umzuziehen, da die Mittel hierfür nicht aufgebracht werden können. Aus Sicht der Verwaltung ist es ein Glücksfall, dass die SIS bzw. der dahinterstehende Investor bereit ist, eine Sanierung des Bestandsgebäudes vorzunehmen. Mit dem FAB 2 (DHBW) und dem anstehenden Umbau des FAB 3 durch die Zeppelin-Universität würde dann eine komplette Sanierung dieser Spange und damit des südlichen, auch von der Stadt aus sichtbaren Abschlusses des Fallenbrunnenareals gelingen. Der städtebauliche Grundgedanke zur Umstrukturierung des Fallenbrunnens würde damit vollumfänglich für diese Spange realisiert.

Für die Ansiedlung der SIS wäre eine Änderung des B-Planes erforderlich. Dieser sieht bislang eine schulische Nutzung nicht vor. Hierzu würde die Verwaltung noch in diesem Herbst ein entsprechendes Verfahren einleiten. Die Kosten für dieses Verfahren hätte der Investor zu tragen, der Stadt entsteht ein Verwaltungsaufwand. Der Investor wünscht baldige planungsrechtliche Sicherheit, sich im FAB 1 dann auch wirklich ansiedeln zu können.

Wie auch beim FAB 2 und FAB 3 ist eine Erbauregelung vorzusehen. Über entsprechende Regelungen stellt die Stadt sicher, dass das Areal dauerhaft ein Bildungsstandort bleibt und nicht sukzessive oder in Form von Einzelfällen durch Umnutzungen artfremder Nutzungen (z.B. Büroräume) erfolgen könnte. Über das Erbbaurecht werden Einnahmen generiert. Sobald hier Einigung mit dem Investor vorliegt, würde den Gremien ein Erbbaurechtsvertrag zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Investor wäre dann für alle erforderlichen Investitionen bzw. baulichen Maßnahmen zuständig und hätte die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Der Stadt entstehen lediglich Kosten für den Verwaltungsaufwand.

Die SIS ließ bereits erste grobe Planungsüberlegungen vom Büro Hildebrand und Schwarz visualisieren, um die räumlichen Auswirkungen darzustellen. Der bauliche Umgang mit dem Bestandsgebäude entspricht im Grundsatz den städtebaulichen Zielen zur Umstrukturierung des Fallenbrunnens sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“. Erforderlich ist eine Änderung bzw. Erweiterung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes (Schulische Bildung wie bereits oben dargestellt) sowie die Änderung der überbaubaren Flächen durch die die Notwendigkeit einer Turnhalle für den Bildungsbetrieb der SIS. Auch zusätzliche Spiel- und Pausenbereiche könnten nicht ausreichend im festgesetzten Rahmen abgedeckt werden.

Im frühen Planungsstadium wurden die vorliegenden Planüberlegungen in der 8. Projektgruppensitzung am 03.02.2012 vorgestellt. Da in der Konsequenz planungsrechtliche

Schritte notwendig sind, soll mit der vorliegenden Beschlusslage geklärt werden, ob die Planungsabsichten weiter verfolgt werden können und vertragliche sowie planungsrechtliche Vorbereitungen getroffen werden sollen. Der Investor hat ausdrücklich hierum gebeten.

Zu Beschlusspunkt 2:

Die SIS hat zwingende zeitliche Vorgaben für den Standortwechsel, der sich aus dem schnellen Wachstum der SIS ergibt. Aufgrund der kurzfristig absehbaren räumlichen Engpässe besteht für die SIS die absolute Notwendigkeit, spätestens für das Schuljahr 2014/2015 zusätzliche Raumangebote anbieten zu können. Die planungs- und genehmigungsrechtlichen Verfahren zusammen mit den anzusetzenden Bauzeiten erfordern eine zügige Durchführung des Umsetzungsprozesses.

Wie bereits angeführt, hat die SIS parallel zu Ihrer Plankonzeption eine mögliche Projektfinanzierung mit einem Investor vorbereitet. Von Seiten des Investors werden Investitionsrisiken gesehen. Daher werden weitere Kostenfaktoren, insbesondere durch ein zusätzliches konkurrierendes Verfahren, als zusätzliches Investitionshemmnis gesehen. Der Investor hat deshalb darum gebeten, dass hierzu frühzeitig, vor dem Verfahrensbeginn einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ und vor den konkreten Verhandlungen zur Erbbaurechtslösung eine Entscheidung getroffen wird.

Inhalt eines konkurrierenden Verfahrens könnte nur die Planung der Turnhalle sein. Der Umgang mit dem Bestandsgebäude ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Aus den Erfordernissen des Schulbetriebs sowie der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ergeben sich äußerst enge Vorgaben für die Positionierung dieser Halle. Größe, Abmessung und Gebäudehöhe für eine Einfeldturnhalle sind definiert. Da die funktionalen Räume, sprich Umkleiden, Sanitärbereiche etc. im Bestandsgebäude des FAB 1 untergebracht werden, bestehen hier keine wesentlichen Spielräume für Planungsvarianten. Die wesentlichen Planungsparameter sind mit der Planung von Hildebrand und Schwarz erfüllt, so dass im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung lediglich die Fassadenentwicklung als Inhalt eines Konkurrenzverfahren verbleiben könnte. Es wird auf die Anlage verwiesen. Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

In Abwägung der Verhältnismäßigkeit schlägt die Verwaltung aufgrund der benannten besonderen Rahmenbedingungen deshalb vor, von einem konkurrierenden Verfahren im Sinne des Planungskodex abzusehen.