

ZEPPELIN STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00034	Ausfertigungen: Karl-Olga-Haus, DEZ1,DEZ2,DEZ3,DEZ4						
Dienststelle: Karl-Olga-Haus Aktenzeichen:	12.02.2013, Unterschrift:						
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____	<input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____		<input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____						
<input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____							
<input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____						

Betreff: Gesundheits-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen der Stadt Friedrichshafen -Zeppelin-Stiftung- und der Klinikum Friedrichshafen GmbH; Projekt „Karl-Olga-Park,, Anlage: Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	
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 checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien
<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)
<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)	

Referent und Zeitdauer: OB Brand

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	11.03.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	11.03.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	11.03.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.03.2013	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten
Bereich Zepp-Stift.
(ohne Grundstückskosten) Betrag: rd. 18.600.000 EUR

jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: Noch nicht ermitt. EUR
Sachkosten Betrag: Noch nicht ermitt. EUR

Zuschüsse bzw. Beiträge: einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
 laufende (jährlich) Betrag: Noch nicht ermitt. EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo: 2.4320.9410.000-0008

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz 2012: 1.000.000 EUR

Planansatz 2013: 15.000.000 EUR

Noch bereitzustellen (2014 ff.): 2.600.000 EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

 Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

 befürwortet.
 nicht befürwortet.

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Dem weiterentwickelten, in der Vorlage dargestellten Gesamtkonzept für das KOP-Gelände wird zugestimmt.
2. Das Projekt Gesundheitseinrichtungen der Stadt Friedrichshafen / KOP ist auf der Grundlage dieses Gesamtkonzeptes weiter vorzubereiten, incl. der erforderlichen Verträge und Finanzierungsvereinbarungen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - Die städtebaulichen Vorgaben der Stadt für den vorgesehenen Wettbewerb zu entwickeln. Dabei werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, s. Anlage 1, zur Kenntnis genommen und die Vorschläge der Verwaltung hierzu im weiteren Verfahren berücksichtigt.
 - Mit den übrigen am KOP-Beteiligten eine Vereinbarung über die Kostenteilung des Planungswettbewerbs abzuschließen.
 - Die Bewertung und Neuordnung der Grundstücke zwischen Stadt und Zeppelin-Stiftung vorzubereiten.
 - Dem vorgeschlagenen Wettbewerbsverfahren wird zugestimmt. In das Preisgericht werden Vertreter des Auslobers und des Gesellschafters entsandt: Die Vertreter aus Gemeinderat und Stadtverwaltung werden im weiteren Verfahren noch namentlich bestimmt.

Begründung:

DAS ZIEL

Neuerrichtung von Gesundheitseinrichtungen der Stadt Friedrichshafen auf dem Gelände des Karl-Olga-Hauses – zentral gelegen, eingebunden in die Nachbarschaft und gut erreichbar. Auf dem Gelände sollen vielfältige, senioren-orientierte Gesundheitseinrichtungen des Klinikums, ein Altenpflegeheim, Wohnungen mit Service, Arztpraxen, Therapiepraxen, Kindergarten, Altenpflegeschule usw. entstehen. Die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hildebrand und Schwarz, Friedrichshafen, bereits abgeklärt.

DAS PROGRAMM

Überlegungen zum künftigen Nutzungsprogramm wurden

- von einer **Arbeitsgruppe**, bestehend aus Vertretern von Stadt- und Stiftungspflege, Stadtplanungsamt, Karl-Olga-Haus und der Klinikum Friedrichshafen GmbH angestellt und
- in einer **Projektgruppe**, zusammengesetzt aus Mitgliedern des Gemeinderats, den Beigeordneten und Mitgliedern der Arbeitsgruppe, sowie
- unter Beteiligung der **Bürgerschaft**

erarbeitet. Hieraus ist noch ein konkretes Planungs- und Raumprogramm als Grundlage für den auszuschreibenden Wettbewerb zu entwickeln.

Träger der verschiedenen Angebote und Einrichtungen sollen das Klinikum Friedrichshafen GmbH, das Diakonische Institut für Soziale Berufe gGmbH und die Zeppelin-Stiftung sein. Außerdem sollen eine größere Anzahl von Seniorenwohnungen als Eigentumswohnungen errichtet und verkauft werden.

Der eigentliche Karl-Olga-Park mit seinem teilweise wertvollen Baumbestand wird dabei erhalten

bleiben bzw. sogar noch erweitert werden und als öffentliche Parkanlage in die Stadt und in das Fuß- und Radwegenetz integriert werden. Nach dem derzeitigen Stand der Diskussion sollen folgende **Einrichtungen** im neu zu bauenden Karl-Olga-Park ihren Standort haben:

- Altenpflegeheim „Karl-Olga-Haus“
 - 100 Betten in Einzelzimmern
- Geriatrische Rehabilitationsklinik Friedrichshafen
 - 28 Betten in Doppelzimmern
- Akutmedizinische Fachabteilung „Langzeitneurologie“
 - 10 Betten in Doppelzimmern
- Arztpraxen
 - 2 Arztpraxen für Allgemein- bzw. Fachärzte
- Therapiepraxen
 - Praxen für Physiotherapie, Ergotherapie und Logopädie
- Altenpflegeschule (einschl. Fortbildungseinrichtung) des Diakonischen Instituts
- Öffentliches Café
- Informations- und Kommunikationsbereich
- Friseur
- Podologiepraxis
- Kindergarten in Trägerschaft der Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung
 - 2 Gruppen
- Wohnen mit Service („Betreutes Wohnen“)
 - ca. 45 Wohnungen
 - 1,5 bis 3-Zimmerwohnungen
 - evtl. Zimmer auf Mietbasis für Gäste und Angehörige
 - Tiefgarage
- Ambulanter Pflegedienst
- Energiezentrale
- sowie ausreichend Stellplätze.

Aus der Programmdiskussion in der nichtöffentlichen Sitzung des **Finanz- und Verwaltungsausschusses** am **22.10.2012** ergaben sich noch folgende Prüfaufträge. **Die Prüfung führte zu folgenden Ergebnissen:**

- Wohnungen für jüngere Menschen / Wohnheim / Boardinghouse:
Die Fläche des KOP würde für ein solches Wohnangebot wohl erst nach Abbruch des Hallenbades ausreichen, d.h. erst für einen evtl. späteren 2. Bauabschnitt. Die Geschäftsführung des Diakonischen Instituts, Herr King, und die Verwaltung sehen dafür aber keinen Bedarf und keine Notwendigkeit. Die Schüler/Auszubildenden stammen überwiegend aus der Umgebung und wohnen zu Hause; ein Wohnheim ist da keine attraktive Alternative, zumal das Wohnen dort Geld kostet.

Das Angebot Boardinghouse sollte den örtlichen Gastronomie-/Hotelbetrieben als professionellen Betreibern überlassen werden, wenn eine ausreichende Nachfrage auftreten sollte.

- Radwege:
Dies wird in das Planungsprogramm des Wettbewerbs aufgenommen.
- Kindergarten auf dem Gelände:
Ein Kindergarten ist fester Bestandteil des Nutzungsprogramms, zunächst mit 2 Gruppen. Erweiterungsmöglichkeit bei Bedarf um eine dritte Gruppe, ist im Wettbewerb zu klären. Nach dem derzeitigen Stand der stiftungsrechtlichen und steuerrechtlichen Prüfung zeichnet sich ab, dass die Zeppelin-Stiftung Träger dieser Einrichtung sein muss. Dazu wird wieder berichtet.
- Flächen für Arzt- und Therapiepraxen:
Die Überprüfung hat ergeben, dass die bisher angesetzten Flächen ausreichend sind.
- Mögliche Erweiterungsfläche:
Die Fläche des Wohnhauses an der Ailinger Straße steht mittel- bis langfristig zur Verfügung, vorher ist ein Abriss mit Rücksicht auf die langjährigen Mieter nicht möglich. Ausserdem stehen nach Abriss des Hallenbad genügend Flächen für eine spätere Erweiterung zur Verfügung.
- Kapelle:
Die Kapelle ist in erkennbar schlechtem baulichen Zustand, ebenso ist die Statik kritisch. Weil die Bevölkerung sie aber als wichtige Reminiszenz an den alten Gebäudebestand wahrnimmt, wird der Erhalt der Kapelle als Planungsvorgabe in die Wettbewerbsausschreibung aufgenommen. Sollte sich aber zeigen, dass ein Erhalt aus technischen/statischen Gründen vernünftigerweise nicht möglich ist, muss zu gegebener Zeit neu beraten und entschieden werden.

Auf die weiteren zu prüfenden Fragen zu

- Regelungen für den Verkauf der Wohnungen, Beteiligung Gemeinderat am weiteren Verfahren, Planungsverfahren wird in den folgenden Abschnitten eingegangen.

DAS RECHTLICHE UND FINANZIELLE KONZEPT

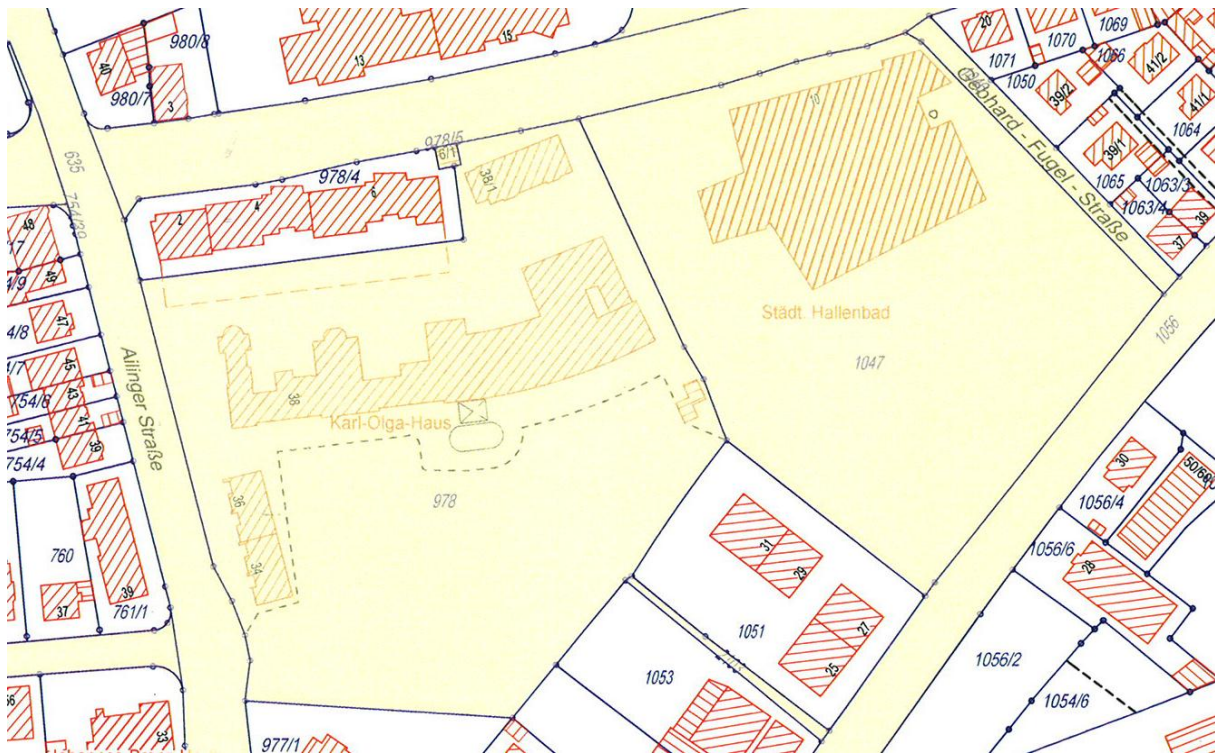
- Grundstücke:

Das Gelände des KOP steht im Eigentum der Stadt Friedrichshafen, teilweise ist es dem Sondervermögen der Zeppelin-Stiftung zugeordnet.

Der endgültige Zuschnitt der Grundstücke und die Bildung von neuen Grundstücken werden auf der Basis der konkreten Planungsentwürfe für die Neubebauung erfolgen. Dabei sollten, um unnötige Grunderwerbsteuer zu vermeiden, im Verhältnis zwischen Stadt und Zeppelin-Stiftung die Grundstücke zur Anpassung an die Planungen möglichst wertgleich getauscht werden, anderenfalls ist ein Wertausgleich zu leisten, der zu einer Grunderwerbsteuerpflichtigen Übertragung führen kann.

Werden die neu zu bauenden Wohnungen wie beabsichtigt als Eigentumswohnungen an Privatpersonen verkauft, ist hierfür ein entsprechendes separates Grundstück zu bilden; die Gesamtheit dieser künftigen Wohnungseigentümer bildet eine eigene

"Wohnungseigentümergeinschaft" i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG). Für dieses Grundstück ist, sobald Klarheit über den endgültigen Zuschnitt und die jeweiligen Grundstücksgrößen besteht, noch ein Wertansatz zu bilden.



- **Am Projekt Beteiligte:**

Raum- und Funktionsprogramm im KOP und vorgesehene Bauherren:

Bauteil Nr. (s. Planeintrag)	Funktion	Bauherr				
1	Altenpflegeheim Friseur (Vermietung) Podologie (Vermietung) Ambulanter PD	Zeppelin-Stiftung				
2	Geriatrische Reha-Klinik Akutmedizinische Fachabteilung Arztpraxen Therapiepraxen Altenpflegeschule	<table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none;">Klinikum</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;">Diakonisches Institut</td> </tr> </table>	}	Klinikum		Diakonisches Institut
}	Klinikum					
	Diakonisches Institut					

3	<p>Öffentl. Café</p> <p>Informations-und Kommunikationsbereich</p> <p>Kindergarten</p>	<p>Klinikum</p> <p>Zeppelin-Stiftung/ Klinikum</p> <p>Zeppelin-Stiftung</p>
4	Wohnungen mit Service	Klinikum

Machbarkeitsstudie



- Ziele der Beteiligten:

Klinikum

- Ersatz bzw. Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots des Klinikums für Senioren auf Rechnung des Klinikums als Bestandteil des Gesamtprojekts KOP:
 - Gesundheitseinrichtungen und
 - als „Sonderaspekt“ Bau der Wohnungen

Stadt/Zeppelin-Stiftung

- Neubau des Altenpflegeheims "Karl-Olga-Heim" und eines Kindergartens durch die Zeppelin-Stiftung als wesentlicher Bestandteil des Gesamtprojekts KOP.

Diakonisches Institut

- Neubau einer Altenpflegeschule auf Rechnung des Diakonischen Instituts als Bestandteil des Gesamtprojekts KOP

Gemeinsames Ziel aller Beteiligten:

- Realisierung der Baumaßnahmen aus einer Hand zur Nutzung baulicher und funktionaler Synergien.
- Umsetzung ohne erhebliche Bindung von eigenen Verwaltungsressourcen.

- **Zusammenwirken der drei Beteiligten bei Vorbereitung und Bau der Gesundheitseinrichtungen (ohne Sonderaspekt Wohnungen):**

- Die bisherigen Vorplanungen lassen erwarten, dass die Bauten ①, ② und ③ räumlich nicht vollständig voneinander getrennt werden können, d.h. die Grundstücke nicht auf die einzelnen Bauten der Beteiligten zum Alleineigentum zugeschnitten werden können. Sofern die Detailplanungen dies bestätigen – wovon auszugehen ist -, wird eine "Eigentümergeinschaft" nach WoEigG gebildet: Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück (ohne das Wohnungsbaugrundstück) und Teileigentum an der jeweiligen Nutzungseinheit (Raumeinheit) sowie Anteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Eingang, Nebenräume, Fassade, Dach usw.).
- Das Zusammenwirken der drei am Bau Beteiligten wird in einer Reihe noch zu entwickelnder und noch abzuschließender Verträge geregelt.

Eckpunkt ist die Bildung einer Bauherrengemeinschaft der Beteiligten, voraussichtlich als Außengesellschaft: Sie wird nach außen auftreten und alle im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Aufträge vergeben und sonstigen Verträge abschließen. Vorgesehen ist, dass die Klinikum Friedrichshafen GmbH als Geschäftsführung die Bauherrengemeinschaft nach außen vertritt. Sie kann sich dabei der noch zu gründenden Tochter-GmbH bedienen, die dann diese Leistungen selbst erbringt oder diese sich einkauft.

- **Sonderbauteil Wohnungen:**

Diese Wohnungen und die dazu gehörenden Stellplätze sollen auf einem rechtlich selbstständigen Grundstück erstellt und als betreute Eigentumswohnungen mit Service verkauft werden.

Die Planungsvorgaben zum Wohnungsgemenge, zu Grössen und Flächen, zur Ausstattung (wie Balkone, Terrassen u.a.) werden im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung auf der Grundlage der bisherigen Diskussionsergebnisse entwickelt und abgestimmt.

Regelungen für die Vergabe, den Verkauf und die Belegung der Wohnungen wurden in der Sitzung des FVA am 22.10.2012 bereits vorberaten. Belastbare Aussagen zu Verkaufspreisen, Nebenkosten oder Mietbedingungen sind erst möglich, wenn Pläne vorliegen, die Gestehungskosten durch Ausschreibungen und Vergaben abgesichert sind, eine Gesamtkalkulation vorliegt und Miteigentumsanteile berechnet sind usw. Die Verkaufspreise werden zu gegebener Zeit vor Baubeginn noch zu beraten sein.

Die Klinikum Friedrichshafen GmbH wird diese Wohnungen im Zuge des Gesamtprojekts erstellen und zwar nicht selbst, sondern durch eine noch zu gründende gewerblich tätige Immobilien-Tochtergesellschaft, die am Markt als Bauträger auftritt. Diese Immo-Tochter ist von der Klinikum GmbH als Mutter mit Stammkapital auszustatten. Im Gegenzug stehen die Erträge dieser Immo-Tochter der Klinik GmbH zu.

- **Immobilien GmbH:**

Diese neuzugründende Immo-Tochter soll auch als Dienstleister (Projektsteuerer, Baubetreuer) für die drei Bauherren der Gesundheitseinrichtungen tätig werden – entweder mit eigenen Ressourcen oder mit „eingekauftem“ know how. Dafür steht ihr ein Honorar zu.

- **Finanzielles Konzept:**

Kosten

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie hat das Architekturbüro Hildebrand und Schwarz überschlägig die Kosten des Projektes geschätzt – Stand Januar 2013 -. Die Kostenschätzung wurde wie nachstehend ergänzt um eine überschlägige Aufteilung auf die Bauteile der Stiftung und des Klinikums.

Wichtiger Hinweis: Dies ist beim heutigen Projektstand nur als Information zu verstehen. Belastbare Zahlen können erst bei Vorliegen der endgültigen Planungen genannt werden!

**Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesundheitseinrichtungen der
Stadt Friedrichshafen auf dem Gelände des Karl-Olga-Hauses (Kostenstand: Januar 2013)**

Einrichtung	Baukosten in €	Finanzierung Stiftung		Finanzierung Klinikum		Finanzierung d. Dritte
		dav. Eigenm.	dav. Fremdkap.	dav. Eigenm.	dav. Fremdkap.	
Altenpflegeheim (100 Plätze)	11.750.000	11.750.000	-	-	-	-
Geriatrische Rehabilitationsklinik	2.475.000	825.000	-	1.650.000	-	-
Zuschuss der ZE von 1/3; ggfls. Förderung durch das Land						
Akutmed. Fachabtlg. (Langzeitneurologie)	1.030.000	343.333	-	686.667	-	-
Zuschuss der ZE von 1/3; ggfls. Förderung durch das Land						
Ambulanter Pflegedienst	115.000	115.000	-	-	-	-
Wohnen mit Service (betreutes Wohnen)	6.900.000	-	-	-	6.900.000	-
zzgl. Tiefgarage mit 45 Plätzen	725.000	-	-	-	725.000	-
Informations- und Kommunikationsbereich	930.000	620.000	-	-	310.000	-
Öffentliches Café	515.000	-	-	-	515.000	-
Kindergarten (2 Gruppen)	1.320.000	1.320.000	-	-	-	-
Altenpflegeschule (einschl. Fortbildungseinrichtung)	1.125.000	-	-	-	-	1.125.000
Arztpraxen	515.000	-	-	-	515.000	-
Therapiepraxen (Physio-, Ergotherapie und Logopädie)	1.030.000	-	-	-	1.030.000	-
Friseur	83.000	83.000	-	-	-	-
Podologiepraxis	83.000	83.000	-	-	-	-
Sinnesgarten	103.000	103.000	-	-	-	-
Energiezentrale	1.445.000	927.000	-	-	475.000	43.000
Parkraum (oberirdisch)	155.000	-	-	-	155.000	-
Abbruch alte Gebäude	620.000	620.000	-	-	-	-
Sanierung der Kapelle *	310.000	310.000	-	-	-	-
Etwaige Rückzahlung Landes- u. Kreiszuschüsse	1.500.000	1.500.000	-	-	-	-
Gesamtkosten	32.729.000	18.599.333	-	2.336.667	10.625.000	1.168.000
	32.729.000	18.599.333		12.961.667		1.168.000

In den Baukosten sind die Grundstückskosten nicht enthalten.

* Hier muss noch ein Nutzungszweck i.S.d. Satzung der Zeppelin-Stiftung gefunden werden.

Wie oben dargestellt, trägt jeder der beteiligten Bauherren die Kosten seines Bauteils selbst und finanziert dieses; der Sonderbauteil Wohnungen, der in der obigen Kostenschätzung beim Klinikum ausgewiesen ist, wird ebenfalls nachstehend abgehandelt.

Kostenverteilung unter den Beteiligten

Es ist beabsichtigt, dass jeder der drei Beteiligten einzeln bepreiste Mehrkosten am Gemeinschaftseigentum, die ausschließlich aufgrund eines bestimmten Nutzungszweckes nur eines oder zweier Gesellschafter erforderlich werden, selbst trägt. Gleiches gilt für Bauwerke/Bauteile, die aufgrund eines Sondernutzungsrechtes nur einem Vertragspartner zugeordnet sind und sich kostenmäßig getrennt ermitteln lassen. Für alle übrigen Kosten soll ein geeigneter Kostenschlüssel vereinbart werden.

Die Einzelheiten zu der Kostenverteilung unter den an der Bauherrngemeinschaft Beteiligten werden in einem Baudurchführungs- und Kostenverteilungsvertrag bestimmt.

Stiftung

Die Stiftung kann ihren Anteil ohne Fremdmittel finanzieren. Die Mittel stehen zur Verfügung.

Klinikum Friedrichshafen GmbH

Das Klinikum wird seinen Anteil an den Gesundheitseinrichtungen (ohne die Wohnungen) zum Teil aus Eigenmitteln und zum Teil aus Fremdmitteln finanzieren. Ein „Rückfluss“ aus den Erlösen der zu verkaufenden Wohnungen wird erwartet.

Diakonisches Institut

Es ist davon auszugehen, dass beim Diakonischen Institut die entsprechenden Mittel zur Verfügung stehen. Ein Nachweis über die Finanzierung wird gefordert werden. HINWEIS: Der Grundstücksanteil kommt zu den oben aufgeführten Kosten noch hinzu!

Wohnungen mit Service

Dafür ist in der obigen Kostenschätzung ein Betrag von rd. 7,6 Mio € in der Spalte Klinikum enthalten. Dieser Betrag ist jedoch nicht vom Klinikum aufzubringen, sondern von der noch zu gründenden Immo-Tochter. Für deren Kapitalausstattung muss das Klinikum allerdings einen Betrag x € als Stammkapital zur Verfügung stellen. Für die Erstellung der Wohnungen wird die Immo-Tochter Fremdkapital (Zwischenkredit/Baukredit) aufnehmen, z.T. abgesichert auf dem noch zu bildenden separaten Baugrundstück und evtl., falls zulässig und notwendig, mit kommunaler

Bürgschaft. Dieser Baukredit wird sukzessive aus den Verkaufserlösen der Wohnungen getilgt.

DER WEG ZUR PLANUNG

Um zu alternativen Planungsvorschlägen zu kommen, wird ein Planungskonkurrenz-Verfahren durchgeführt – entsprechend dem Planungs-Kodex, den die Stadt Friedrichshafen sich gegeben hat und der auch für die städtischen Beteiligungsgesellschaften Anwendung findet; die konkrete Verfahrensentscheidung trifft aber das zuständige Organ des jeweiligen Unternehmens – hier also der Aufsichtsrat der Klinikum Friedrichshafen GmbH.

Für ein Projekt dieser Größenordnung und Bedeutung sehen die maßgeblichen Bestimmungen eine europaweite Ausschreibung vor. Denkbar sind dabei zwei Verfahrenswege nach RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008):

- **Offener Wettbewerb:** Unbekannte, unbegrenzte Teilnehmerzahl. Dement-sprechend i.d.R. auch sehr viele, interessante und verschiedene Lösungsangebote. Kosten für Material, Planungsunterlagen, Vorprüfung und Preisgericht evtl. sehr hoch durch hohe, nicht absehbare Teilnehmerzahl,

oder

- **Nicht-offener Wettbewerb:** Mit begrenzter Teilnehmerzahl, davon einige vom Auftraggeber gesetzte Büros seiner Wahl (z.B. 8 Büros) und - nach öffentlicher Ausschreibung und Bewerbung - weitere z.B. 16 . ausloste Büros; insgesamt auf 24 Teilnehmer beschränkt. Wichtigster Vorteil: Es kommen neben den ausgewählten, bekannten Architekten auch unbekannte Büros zum Zuge, die vielleicht für eine positive Überraschung gut sind. Kosten: Geringer wg. des reduzierten, kalkulierbaren Aufwands für Vorprüfung und Preisgericht usw.

Empfohlen wird ein nicht-offener Wettbewerb gem. RPW mit insg. 24 Teilnehmern; davon werden 8 Teilnehmer vom Auslober ausgewählt = „gesetzt“ ..

Die Entscheidungsgremien des Auslobers sind eng in das Verfahren eingebunden – **siehe auch die Einträge bei den Arbeitsschritten im Terminplan am Ende dieser Vorlage:**

- Die bisherigen Arbeitsergebnisse aus Aufsichtsrat, Gemeinderat, GR-Ausschüssen, Bürgerbeteiligung usw. werden bei der Erarbeitung der Auslobung berücksichtigt.
- Die Auslobung wird in den Gremien der Beteiligten beraten.
- Vertreter der Gremien, der Klinikverwaltung und der Stadtverwaltung werden Mitglieder des Preisgerichts.

Im Folgenden die **Grundzüge der Ausschreibung**, die in den nächsten Wochen konkret erarbeitet wird. Die Auslobung besteht aus zwei Teilen:

- Teil A - Verfahrensregelungen
- Teil B - Wettbewerbsaufgabe

Zu Teil A - Verfahrensregelungen

Nr.	Inhalt, Regelungen	Erläuterungen
-----	--------------------	---------------

0.	<p>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereinbarte Grundlage: RPW 2008 - Bestätigung der Architektenkammer, dass RPW eingehalten und der Wettbewerb registriert ist. - Anerkenntnis durch Teilnahme am Wettbewerb 	<p>Durch die Auslobung und die Teilnahme am Wettbewerb entsteht zwischen Auslober und Teilnehmer ein Vertrag.</p> <p>Die wesentlichsten Eckpunkte dieses Wettbewerbs sind bereits mit der Architektenkammer abgestimmt.</p>
1.	<p>AUSLOBER:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auslober ist die Klinikum Friedrichshafen GmbH. - Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung: StadtLandPlan GmbH + Co.KG, Stuttgart 	<p>Klinikum GmbH tritt nach aussen als Auslober für den Wettbewerb und das gesamte Programm auf. Vorteil: Alles in einer Hand. Ein Ansprechpartner für die Teilnehmer.</p> <p>Im Innenverhältnis mit den übrigen künftigen Beteiligten (Diakonische Stiftung, Zeppelin-Stiftung...) wird durch Vereinbarung geregelt, dass die Kosten des Wettbewerbs anteilig getragen werden.</p>
2.	<p>WETTBEWERBSART:</p> <p>Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. § 3 Abs. 2 RPW ausgelobt.</p>	<p>Realisierungswettbewerb, da es um eine konkrete Bauaufgabe und um eine Planung im Sinne eines Vorentwurfs gem. HOAI geht.</p> <p>Zu „nicht-offen..“ siehe vorstehende Ausführungen.</p>
3.	<p>GEGENSTAND DES WETTBEWERBS, WETTBEWERBSAUFGABE:</p> <p>Entwicklung eines Bebauungskonzeptes für das KOP-Gelände unter Einbeziehung der erst später zur Verfügung stehenden Flächen (Hallenbad, Wohnblock an der Ailinger Strasse usw.) und Vorentwurfsplanung für die div. Neubauten</p>	<p>Hier nur grundsätzliche Kurz-Beschreibung. Das konkrete Planungs- und Bauprogramm wird ausführlich im Teil B beschrieben und vorgegeben.</p>
4.	<p>WETTBEWERBSTEILNEHMER, BEWERBUNGSVERFAHREN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung auf insgesamt 24 Teilnehmer. - Namentliche Nennung der gesetzten 8 Büros - Bewerbungen um die weiteren 16 „Plätze“ können sich eingetragene freie Architekten mit Sitz im erweiterten „EU“-Raum (EWR/GPA-Staaten) mit Referenzliste über ähnliche, vergleichbare Projekte 	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Beschränkung der Teilnehmerzahl auf 24 siehe vorstehende Erläuterungen. - Gesetzt werden sollen leistungsfähige Büros, die dem Auslober bekannt sind, die ähnliche, vergleichbare Projekte schon realisiert haben und auf deren Teilnahme Wert gelegt wird. Ausgelost werden weitere 16 Teilnehmer aus dem Kreis der Bewerber, die die Bedingungen erfüllen.
Nr.	Inhalt, Regelungen	Erläuterungen
5.	<p>GERFORDERTE LEISTUNGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anonyme Abgabe der Entwürfe. - Gesamtkonzept M 1:500 mit Darstellung auch der 	<p>Ist so im Wesentlichen mit der Architekten-Kammer abgestimmt. Entspricht Vorentwurfs-Leistungen gem.</p>

	<p>Aussenanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundrisse M 1:200 - Nutzungsschema (-verteilung) - Schema-Schnitte - Schema-Ansichten - Gestaltungsaussagen / evtl. Fassadendetails - Modell M 1:500 - Flächen- und Kubaturberechnungen - Kostenschätzung gem. DIN 276 zu KGr 3000 und 4000 mit Erläuterungsbericht zu Material, besondere Konstruktionen usw. - Erläuterungsbericht 	<p>HOAI sowie Sonderleistungen (Detail-Pläne, Modell, Kostenschätzung).</p>
6.	<p>WETTBEWERBSUNTERLAGEN</p> <p>Aufstellung der Unterlagen, die den Wettbewerbs- teilnehmern zur Verfügung gestellt werden, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtplan - Auszug aus Flächennutzungsplan - Bebauungspläne der umgebenden Quartiere - Grundstücksplan, Planungsgebiet - Grundpläne M 1: 500 und M 1:200 - Bestandspläne der Kapelle - Bestandsplan zu erhaltende Bäume usw. - Planungen für das Güterbahnhofsgelände u.a. - Machbarkeitsstudie Hildebrand+Schwarz - Raum- und Funktionsprogramm für die geforderte Neubebauung; Planungsvorgaben für die Wohnungen. - Modell-Grundlage M 1:500 - Formulare für die Berechnung der Flächen und Kubaturen. - Formular Verfassererklärung 	<p>Die Wettbewerbsunterlagen müssen noch beschafft werden. Sie können wohl zumeist von der Stadt Friedrichshafen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Modell-Grundlage ist noch in Auftrag zu geben.</p>
7.	<p>KOLLOQUIUM ODER SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN-BEANTWORTUNG</p>	<p>Zur Erläuterung der Wettbewerbsaufgabe und zur Beantwortung von Rückfragen. Teilnehmer: Wettbewerbsteilnehmer, Vertreter des Auslobers und des Preisgerichts. Soll das Preisgericht entscheiden.</p>
8.	<p>EINLIEFERUNG, d.h. ABGABE DER GEFORDERTEN LEISTUNGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siehe Terminplan am Ende dieses Abschnitts. 	
9.	<p>PREISGERICHT, PREISGERICHTSSITZUNG, BEURTEILUNGSKRITERIEN, AUSWAHL:</p> <p>Noch zu benennende Mitglieder des Preisgerichts, und zwar</p>	<p>Besetzung des Preisgerichts ist vom Auslober noch zu bestimmen. Ziel muss aber ein arbeitsfähiges Gremium sein mit max. 20 Personen: Bei z.B. 19 stimmberechtigten Mitgliedern ergibt sich folgende Zusammen- setzung:</p>
	<p>STIMMBERECHTIGTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachleute (Qualifikation wie die Wettbe- werbsteilnehmer) - Vertreter des Auslobers; eine Person weniger als die Gruppe der Fachleute. 	<p><u>10 Fachleute:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 Externe: Vorschläge für die externen Mitglieder werden nach der Entscheidung für den Wettbewerb noch zusammengestellt. - 3 Personen aus der Verwaltung: Die Herren Dr. Köhler, Sauter und Kübler. <p><u>9 Vertreter des Auslobers z.B.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Geschäftsführung der Klinikum GmbH, Herr Weindel, - 6 Aufsichtsräte, Vertreter des Gesell- schafters/Gemeinderat(1 je Fraktion / Partei) und - 1 Aufsichtsratsvorsitzender / OB, Herr Brand,

	NICHTSTIMMBERECHTIGTE	- 1 Vertreter Diakon. Institut, - Und je ein ständig anwesender <u>Stellvertreter</u> für die Gruppe der Fachleute und die Gruppe der Vertreter des Auslobers: Erst stimmberechtigt, wenn eines der stimmberechtigten Mitglieder ausfällt.
11.	VERGÜTUNG: Die Preis- und Ankaufsumme, ermittelt gem. RPW und HOAI, beträgt entsprechend den geschätzten Kosten der maßgeblichen Kostengruppen 3000 und 4000 i.H. v. brutto ca. 20 Mio € ca. 140.000 € incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.	Bei der Weiterbeauftragung eines der mit einem Preis ausgezeichneten Büros wird die mit dem Preis verbundene Geldsumme auf das Honorar angerechnet: Bei 1. Preis wären dies ca. 56.000 €.
12.	WEITERE BEARBEITUNG: Versprechen, einen oder mehrere der mit einem Preis ausgezeichneten Büros mit weiteren Leistungen zu beauftragen, mind. aber incl. der Ausführungsplanungen. Auftrag für Wohnungsbau und für die Gesundheitseinrichtungen kann gesondert vergeben werden.	Dieses Weiterbeauftragungsversprechen ist notwendig, denn ohne dieses wären ganz erhebliche Zuschläge auf die auszulobende Preissumme fällig. Vorbehalt ist sinnvoll, für den Fall, dass die Qualität der Planungsvorschläge für diese Bereiche unterschiedlich ist.
13.	EIGENTUM UND URHEBERRECHT: Für Eigentum, Nutzung und das Recht der Veröffentlichung gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.	Vorgabe lt. RPW
14.	PRÜFUNG: Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht im Anwendungsbereich der VOF über die zuständige Vergabekammer.	Vorgabe RPW und VOL

TEIL B – Wettbewerbsaufgabe

Nr.	Inhalt, Regelungen	Erläuterungen
1.	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ANLASS UND ZIELE DES WETTBEWERBS	Textliche Beschreibung und Erläuterung, was angestrebt wird, was die Bauleitplanung

		vorgibt, wie die Umgebung sich darstellt und wie diese sich weiterentwickelt (z.B. auf dem südlich benachbarten ehem. Güterbahnhöfsgelände, Erschliessung, Anbindung und Vernetzung des Wettbewerbsgebietes, usw.
2.	WETTBEWERBSGEBIET: Lage, Fläche und Verfügbarkeit des zu überplanenden Gebietes.	Entsprechend den Vorgaben aus Grundbuch usw. Die Flächen des Hallenbades und des westlichen Wohnblocks an der Ailingr Strasse stehen erst später zur Verfügung, sind aber für die künftige Entwicklung mit zu überplanen.
3.	GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHENPLANUNG: Vorgaben z.B. - Kapelle möglichst zu erhalten. - Vorgaben zu Nutzungen, Funktionen, Flächen= Raum- und Bauprogramm. - Ver- und Entsorgung, Haustechnik - Grundsätzlich: Strikte Trennung von Wohnungsbau und Gesundheitseinrichtungen – eigentums-mässig auf separatem Grundstück, und technisch; - Also Wohnungsbau auf separatem, neu zu bildenden Grundstück. - Gesundheitseinrichtungen dto.; - Gesundheitseinrichtungen als gemeinsames Gesamtprojekt; die Nutzungsbereiche der verschiedenen Träger sollen aber möglichst weitgehend baulich und technisch abgetrennt sein, verbunden aber z.B. über einen gemeinsamen Verteiler-/Eingang-/Lobbybereich. - Parkierung auf dem jeweiligen Grundstück. - Technikzentrale für Gesundheitseinrichtungen; Wohnungen an Heizung anhängen, ansonsten getrennt. Zum Freibereich: - Alten Baumbestand südl. des bestehenden KOH möglichst weitgehend erhalten. - Öffentlicher Charakter des Parks, Durchwegung, Radwege.	Hierzu werden die Ergebnisse der Projektgruppe „Gesundheitseinrichtungen...“, die Beschlusslage von Aufsichtsrat und Gemeinderat ausgewertet und eingearbeitet. Das Raumprogramm ist für Teilbereiche bereits vorhanden. Es muss in den nächsten Wochen noch differenziert und um die Darstellung von Funktionszusammenhängen ergänzt werden; gegebenenfalls auch noch Abstimmung mit den Nutzergruppen.

TERMINPLAN – Stand Januar 2013 –

Termin	Gremium / Beteiligte	Arbeitsschritte
05.03.2013	Klinikum-Aufsichtsrat	

11.03.2013	Gemeinderatsausschüsse (FVA, TA, KSA)	Beratung dieser Vorlage mit Darstellung des Gesamtkonzeptes zum Projekt KOP und der Grundzüge zu Verfahren und Auslobung eines Wettbewerbs.
18.03.2013	Gemeinderat	Grundsatzentscheidung zum Projekt KOP
	SLP, Klinikum, Stadtverwaltung, Architektenkammer	Erarbeitung des Entwurfs des Auslobungstextes in Zusammenarbeit mit Klinikum und Stadtverwaltung, abgestimmt mit Arch.Kammer.
Im Mai 2013	Klinikum-Aufsichtsrat, Gemeinderatsausschüsse Gemeinderat	Beratungen und Entscheidungen zum Auslobungstext.
	Mitglieder des Preisgerichts, Architektenkammer	1. Preisrichtervorgespräch u. entsprechende Weiterentwicklung und Überarbeitung der Auslobung 2. Abstimmung mit Arch.Kammer; Registrierung des Wettbewerbs
	SLP	Ausschreibung /Bekanntmachung EU-weit; Frist zur Bewerbung um Teilnahme mind. 37 Tage.
	SLP, Auslober	Ende Bewerbungsfrist auf Teilnahme. Auslosung der (nicht gesetzten) Teilnehmer.
	SLP	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen an die Teilnehmer
	Wettbewerbs-Teilnehmer Vertreter Preisgericht, SLP	Kolloquium unter Beteiligung Preisgericht, Auslober und Teilnehmer
	Wettbewerbs-Teilnehmer	Bearbeitungszeit
	SLP	Vorprüfung der abgegebenen Arbeiten
Im November 2013	Preisgericht	Sitzung Preisgericht
Im November 2013	Aufsichtsrat Klinikum Gemeinderat / Ausschüsse	Beratung des Wettbewerbsergebnisses
	Klinikum /	VOF-Verhandlungen mit den Preisträgern. Entscheidung über Weiterbeauftragung.
2014	Gemeinderat /Ausschüsse, Planer	Bebauungsplan-Verfahren
2014	Architekt	Baugesuchsplanung Ausführungsplanung Ausschreibung (mind. Rohbaugewerke)
Herbst 2014		Baubeginn Gesundheitseinrichtungen
Herbst 2016 ? Frühjahr 2017 Herbst 2018		- Fertigstellung Gesundheitseinrichtungen, - Umsetzung der Bewohner KOH, Abbruch KOH, - Baubeginn Wohnungen (nach entspr. Vorlauf bei Planung, Ausschreibung, Vergaben usw.) - Fertigstellung der Wohnungen

ANLAGE 1

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Insgesamt haben sich 13 Bürgerinnen und Bürger geäußert (dargestellt wird eine sinnvolle Zusammenfassung). Die Empfehlungen der Verwaltung sind jeweils „fett und kursiv“ abgedruckt.

1. Bürgereingabe

„Vermutlich werden zum Besuch der Altenpflegeschule auch von auswärts Studierende kommen. Dabei wäre zu bedenken, dass diese bezahlbaren Wohnraum brauchen, den man vielleicht auf dem gleichen Gelände vorsehen sollte. Aus Erfahrung weiß ich, dass in und um FN möblierte Unterkünfte sehr knapp sind aufgrund der großen Nachfrage von Studenten, Praktikanten bei Großbetrieben usw.“

Die Fläche des KOP würde für ein solches Wohnangebot wohl erst nach Abbruch des Hallenbades ausreichen, d.h. erst für einen evtl. späteren 2. Bauabschnitt. Die Geschäftsführung des Diakonischen Instituts, Herr King, und die Verwaltung sehen dafür aber keinen Bedarf und keine Notwendigkeit. Die Schüler/Auszubildenden stammen meist aus der Umgebung und wohnen zu Hause; ein Wohnheim ist da keine attraktive Alternative, zumal das Wohnen dort Geld kostet. Wohneinheiten für Schülerinnen und Schüler auf dem Gelände des Karl-Olga-Parks (KOPs) sind daher nicht vorgesehen.

2. Bürgereingabe

„Völlig unerwähnt bleibt jedoch ein Behandlungskonzept auf psychologisch-psychotherapeutischer Ebene.

Auf dieses generelle Manko bei der gesundheitlichen Versorgung älterer Menschen wird auch im Sechsten Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Altersbilder in der Gesellschaft und Stellungnahme der Bundesregierung vom 27. 11. 2010 hingewiesen.

So wird in dem Bericht auf S. 167, unter Punkt 9.2.5, Psychotherapeutische Versorgung im Alter, festgestellt:

Eine große Diskrepanz zwischen Bedarf und tatsächlicher Versorgung ist in der Psychotherapie bei älteren Menschen zu verzeichnen.

Könnte es von daher gesehen nicht auch sinnvoll sein, psychologisch-psychotherapeutische Ansätze bei der Planung zu berücksichtigen und in dem Projekt zu realisieren?“

Das angesprochene Defizit der psychologisch-psychotherapeutischen Versorgung älterer Menschen ist zum einen eine Frage des Pflegekonzepts – über das zum heutigen Tag noch keine Aussage getroffen werden kann -, zum anderen ein Thema der Grundstruktur der Gesundheitsversorgung in Deutschland.

Innerhalb der Vergütungssystematik stationärer Pflegeeinrichtungen ist eine explizite psychologisch-psychotherapeutische Versorgung durch Psychologen / Psychotherapeuten nicht enthalten. Eine entsprechende therapeutische Unterstützung müsste durch niedergelassene Ärzte verordnet werden.

Es ist vorgesehen, zwei Praxen auf dem Gelände des KOPs einzurichten. Theoretisch denkbar wäre, dass ein niedergelassener Psychotherapeut diese Praxis anmietet. Dadurch bleibt jedoch die Problematik der Grundsystematik der deutschen Gesundheitsversorgung bestehen.

3. Bürgereingabe

„Ich habe in der Pflege gearbeitet und möchte zu der Ein-Bett-Planung etwas bemerken.

1. Es gibt Bewohner die gerne zu zweit im Zimmer sind, um nicht isoliert zu sein.

2. als Pflegerin bin ich im Zwei-Bett-Zimmer längere Zeit, es ist für die Bewohner von Vorteil...Gespräche und mehr.

3. Bei schwerstpflege Bewohnern ist die Beobachtung und Betreuung für das Personal besser.

Ich denke 10 % der Zimmer als Zwei-Bett-Zimmer einzuplanen.“

Die neue Landespflegeheimbauverordnung sieht bei Neubauten einen 100%-igen Anteil an Einzelzimmern vor.

Denkbar ist, Zwischentüren zwischen ausgewählten Einzelzimmern einzuplanen, um bei Bedarf ein gemeinsames Wohnen zu ermöglichen.

4. Bürgereingabe

1. Wohngebäude Ailinger Straße und
2. südöstl. Grundstücksanten

Beschreibung: zu 1.) Was passiert mit dem Wohngebäude Ailinger Straße, das nur gestrichelt dargestellt ist? Soll es abgerissen werden? Die Folge wäre eine Öffnung des Parks zum Straßenraum. Ist das richtig? zu 2.) Werden die südöstl. Grundstücksanten (zur Voba und Platten Matt) bearbeitet / aufgewertet?

1. Haus Spektrum und
2. Ideenfindung durch Architektenwettbewerb

Beschreibung: zu 1.) Das Haus Spektrum sollte in das Gesamtkonzept einbezogen werden, da dort angesiedelte Nutzungen durch Vereine positiven Einfluss auf die Durchmischung des Quartiers nehmen und dieses beleben könnten.

zu 2.) Es sollte ein Ideen- oder Realisierungswettbewerb ausgelobt werden.

1. Bürgerbeteiligung
2. öffentlicher Park-Gedanke
3. Zufahrt

Beschreibung: zu 1.) Die Bürgerinformation und –beteiligung sowie das Miteinbeziehen der Anregungen aus der ersten Veranstaltungen (Vergrößerung der Projektfläche, Erhalt und Aufwertung der Parkanlagen) wird begrüßt.

zu 2.) Die Öffnung des Karl-Olga-Parks für alle Bürger bietet zusätzliche Naherholungsflächen und kann als Ergänzung zum Riedlepark gesehen werden. Auch eine Verknüpfung mit den zu erwartenden Grünflächen auf dem Gelände des alten Güterbahnhofareals muss in Betracht gezogen werden. Die gute Durchmischung im Konzept stärkt den Gedanken des Zusammenkommens von Jung und Alt / Anwohnern und Besuchern.

Zu 3.) Die Lage der Erschließung von der Ehlersstrasse und Anbindemöglichkeit an die bestehende Tiefgarage ist richtig.

Die Lage und Form für Wohnen mit Service entspricht NICHT dem Parkgedanken. Durch die Riegelbildung wird das Pflegewohnheim an der Ehlersstrasse weiterhin abgetrennt und hat keinen Bezug zur Parkfläche. Hier besteht eine klare Forderung nach einer besseren städtebaulichen Lösung.

Es wird auf den Beitrag in „Idee“ Pkt. 2 verwiesen.“

Das Wohngebäude Ailinger Str. 34/36 wird mittelfristig abgebrochen werden, jedoch erst dann, wenn für alle Bewohnerinnen und Bewohner ein entsprechender Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Die „Grundstücksanten“ zur Volksbank und zur Fa. Matt werden im Rahmen des gestalterischen Gesamtkonzept der Parkanlage aufgearbeitet.

Das Gebäude „Spektrum“ wird im 1. Bauabschnitt nicht einbezogen.

Lage und Architektur des Gebäudes der Wohnungen mit Service werden im Rahmen des auszuschreibenden Wettbewerbs geklärt.

5. Bürgereingabe

„Es wird angeregt, eine Kapelle (Andachtsraum) ins Pflegeheim zu integrieren, da die Wege zur bisherigen Kapelle zu weit wären. Es gäbe sicherlich große Probleme, die Kapelle erhalten zu

können, wenn das direkt daneben befindliche KOH abgerissen werde“.

Es ist für das neue Pflegeheim ein separater Andachtsraum geplant, der einen (rein) sakralen und einen abtrennbaren multifunktionalen Teil haben wird. Die Verwaltung teilt die Meinung, dass der Weg vom Pflegeheim zur bisherigen Kapelle zu weit sein wird.

Die planenden Architekten sollen die Aufgabe erhalten, Möglichkeiten der Integration des alten Kapellengebäudes in die Gesamtkonzeption zu prüfen.

Die evangelische und die katholische Kirchengemeinde möchten die Kapelle in ihre Verantwortung nicht übernehmen.

6. Bürgereingabe

„Es ist nötig, dass ein Bügel- und Nähzimmer eingerichtet wird. Ein gemütliches Wohnzimmer, eine Bibliothek bzw. Audiothek“.

Im Rahmen der Beschäftigungstherapie wird auch die Möglichkeit geboten werden, zu bügeln oder zu nähen. Nachdem der Anteil dementiell Erkrankter ständig wächst, ist ein solches Angebot von Bedeutung. Entscheidend ist jedoch, dass es nicht zu Selbstschädigung der Betroffenen kommen darf.

Die neue Gebäudestruktur lässt gerade die Schaffung von gemütlichen Wohnzimmern sowie Bibliotheks- oder Audiotheks-Ecken zu. Das geplante Wohngruppenkonzept geht von einem zentralen „Wohnraum / Wohnzimmer“ aus, das einen funktionalen und einen „gemütlichen“ Teil umfassen wird.

7. Bürgereingabe

„Wenn wir ins Wohnen mit Service einziehen würden und dann Besuch von den Familien unserer Kinder erhalten, dann wäre es schön, wenn auf dem Gelände ein Hotel mittlerer Komfortstufe in unmittelbarer Nähe des Projekts entstehen könnte. Wir sehen auch einen Bedarf für Angehörige oder Patienten im Rehabereich oder „normale“ Gäste.“

Das Angebot sollte den örtlichen Gastronomie-/Hotelbetrieben als professionellen Betreibern überlassen werden, wenn eine ausreichende Nachfrage auftreten sollte.

8. Bürgereingabe

„Bei den nächsten großen Projekten wäre es gut, wenn man bei der Planung mit der Heimlichtuerei aufhören würde. Der Stadtseniorenrat wurde am 10. November 2011 über den neusten Stand informiert, durfte aber erst ab dem 25. November 2011 in der Öffentlichkeit darüber sprechen. Einige Bürger, die Auskünfte von uns wollten, waren sehr verärgert und schimpften; manche vermuteten sogar Unregelmäßigkeiten. Zum Frieden in unserer Stadt trägt so etwas leider nicht bei!“

Seit Mai 2011 wird über das Projekt regelmäßig in Medien berichtet. Auch in Zukunft wird so verfahren werden.

9. Bürgereingabe

Punkt 1:

„Bedauern über den zu erwartenden Abriss des historischen Karl-Olga-Hauses. Ich plädiere für den Erhalt der Kapelle, obgleich deren zukünftige Nutzung durch die Bewohner wegen des weiten Weges und des Anstiegs des Geländes fraglich erscheint.“

Punkt 2:

„Das Gebäude entlang der Löwentaler Straße sollte etwas hinter der dortigen Baulinie platziert werden, um einen ausreichenden großen Grünstreifen zwischen Bauwerk und Straße zu erhalten.“

Punkt 3:

„Auf Grund der ständig steigenden Zahl älterer Menschen sollte das Hallenbadgrundstück in städtischem Besitz verbleiben. Zukünftig benötigte Pflegeheimplätze sollten in städtischer Trägerschaft verbleiben. Kirchlich gebundene Pflegeheimplätze gäbe es bereits genügend.“

Punkt 4:

„Das komplette Baugrundstück „am Karl-Olga-Park“ muss uneingeschränkt in öffentlicher Hand (Stadt / Stiftung) verbleiben. Die Wohneinheiten dürfen nicht verkauft werden. Ich halte den Bau und den Betrieb von solchen Wohnungen als denkbare Aufgabe der Zeppelin-Stiftung“.

Zu 1:

Die Kapelle ist in erkennbar schlechtem baulichen Zustand, ebenso ist die Statik kritisch. Weil die Bevölkerung sie aber als wichtige Reminiszenz an den alten Gebäudebestand wahrnimmt, wird der Erhalt der Kapelle als Planungsvorgabe in die Wettbewerbsausschreibung aufgenommen. Sollte sich aber zeigen, dass ein Erhalt aus technischen/statischen Gründen vernünftigerweise nicht möglich ist, muss zu gegebener Zeit neu beraten und entschieden werden.

Zu 2:

Die planenden Architekten werden diese Anregung erhalten.

Zu 3:

Im Rahmen eines evtl. 2. Bauabschnittes ist die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf zusätzliche Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren auf der frei werdenden Fläche des Hallenbadgrundstückes zu erstellen.

Das Projekt KOP wird auf dem Hallenbadgrundstück von drei verschiedenen Träger realisiert: Klinikum FN GmbH, Zeppelin-Stiftung und Diakonisches Institut. Alle Beteiligten müssen deshalb im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetzes (WoEiG) Miteigentümer am Grundstück werden.

Zu 4:

Die Konzeption im KOP fußt auf einem funktionalen Ineinandergreifen der unterschiedlichen Betreuungsformen und der dazu notwendigen Einrichtungen. Insofern ist das „Wohnen mit Service“ ein wichtiger Baustein der Gesundheitseinrichtungen Friedrichshafen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile spricht sich die Verwaltung eindeutig für den Verkauf der Wohnungen mit Service aus. Damit der Personenkreis der Käufer und der Nutzer der Wohnungen im Sinne der Friedrichshafener Bürgerschaft eingeschränkt werden kann, wurde eine Regelung erarbeitet, die noch zu diskutieren sein wird - zeitnah vor dem für 2016 vorgesehenen Beginn dieses Bauteils.

10. Bürgereingabe

Schaffung von Klanggarten, Wassertretbecken, Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten (mit Schattenspende + Regenschutz), kleines Podium im Park;

- Gebäudefassaden und Dächer begrünen
- Solarkollektoren
- Lichthöfe in Gebäuden mit Beschallung und Wasserplätschern

- Mobiler Notruf
- Ansprechende Gebäudearchitektur
- Tiefgaragen
- Wellnessbereiche in den Gebäuden
- Verglaste und belüftbare Verbindungsgänge zwischen Gebäuden
- Etablierung eines Senioren-Residenzbereichs
- Optische Parkflächen-Überwachung / Nothilfeeinrichtung im Park
- Zentrale Service – und Wohnbereiche“

Die Vorschläge werden den planenden Architekten übermittelt. Die genannten „Wellnessbereiche“ werden in den Stationsbädern umgesetzt werden können. Eine optische Parkflächen-Überwachung und eine Nothilfeeinrichtung im Park sind nicht vorgesehen.

11. Bürgereingabe

„Punkt 1:

Ich bin sehr froh, dass der Park des Karl-Olga-Hauses unangetastet bleibt.

Punkt 2:

Die Bebauung in der östlichen Ecke des Parks scheint sehr verdichtet zu sein. Wenn Gebäude Nr. 2 entfallen würde und die restlichen zwei Gebäude in Richtung Hallenbad gerückt werden würden, wäre alles etwas aufgelockerter.

Punkt 3:

Wegen Lärm- und Abgasbelastung sollten die Ailingen- und Löwentaler Str. durch Hecken vom KOH-Gelände getrennt werden. Außerhalb der Hecke könnten dann noch am Straßenrand der Löwentaler Straße Parkplätze geschaffen werden.

Punkt 4:

Bei der weiteren Planung sollten die Bürger rechtzeitig eingebunden werden.

Punkt 5:

Wohnen mit Service: Es macht mich traurig, dass das Karl-Olga-Haus abgerissen werden soll – Wohnen mit Service Wohnen soll entstehen. Man hätte in das alte Gebäude viele Einrichtungen integrieren können. Altenpflegeschule mit Schülerwohnheim, Physiotherapie, Arztpraxen, Fußpflege, Friseur, Sanitätshaus. Brauchen wir in Friedrichshafen noch 50 zusätzliche betreute Wohnungen? Würden nicht zwei neue Gebäude und das alte KOH ausreichen?“

zu 2:

Lage und Zordnung werden über den auszuschreibenden Wettbewerb geklärt.

Zu 3:

Die Gestaltung der Außenanlage wird den planenden Architekten übertragen werden.

Zu 4:

Die Öffentlichkeit wird über die weitere Entwicklung des Projekts laufend informiert.

Zu 5:

Der Karl-Olga-Park soll sich als Zentrum für Altersmedizin etablieren. Hierbei ist wichtig, dass der Bürgerschaft ein stufenloser Übergang vom senioren gerechten Wohnen ohne Hilfe-Dienstleistungen bis hin zur Schwerstpflege angeboten werden

kann. Deshalb ist der Bau von Wohneinheiten innerhalb des Karl-Olga-Parks angezeigt. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes wäre weitaus kostenintensiver als ein Ersatzneubau.

12. Bürgereingabe

„Punkt 1:

Ich finde es sehr gut, dass der Park des KOH ohne Bebauung bleibt.

Die Zufahrt von der Ailinger Str. zu den Gebäuden 1,2 und 3 ist nicht notwendig. Die Zufahrt zu den neuen Gebäuden sollte ausschließlich über die Ehlersstr. und die Löwentaler Str. erfolgen.

Punkt 2:

Der denkmalgeschützte Brunnen mit seinem Rondell und den Bänken sollte an seiner jetzigen Stelle verbleiben. Die Versetzung des Brunnens mit Brunnentechnik kostet unnötig Geld.

Punkt 3:

Bei der weiteren Gestaltung der Außenanlage des Parks sollten die Bürger Ideen und Vorschläge in den laufenden Prozess einbringen dürfen.

Punkt 4:

Der Gebäudekomplex 1,2 und 3 sollte entlang der Löwentaler Str. etwas weggerückt werden, um weitere Parkplätze zu schaffen.

Punkt 5:

Von der Ailinger Str. aus sollte gänzlich auf Zufahrten in den Park verzichtet werden und durch entsprechende Bepflanzung die Lärm- und Abgasbelastung minimiert werden.

Zu 1:

Es sind keine Zufahrten in den Karl-Olga-Park von der Ailinger Str. vorgesehen.

Zu 2:

Der denkmalgeschützte Brunnen soll an seinem heutigen Standort verbleiben.

Zu 3:

Eine permanente Information der Bürgerschaft über das Projekt ist auch weiterhin vorgesehen.

Zu 4:

Der Vorschlag wird bei der Erarbeitung der Wettbewerbs-Ausschreibung berücksichtigt.

Zu 5:

Es sind keine Zufahrten in den Karl-Olga-Park von der Ailinger Str. vorgesehen. Die Vorschläge zur Gestaltung der Außenanlage werden den planenden Architekten übermittelt.

13. Bürgereingabe

„Wir begrüßen das öffentliche Verfahren und die frühe Bürgerbeteiligung sehr. Wir regen an, die weitere Durcharbeitung dieses Projektes in Wettbewerbsverfahren anzugehen. Wir begrüßen sehr, dass der parkartige Binnenraum in seiner Qualität erkannt und in der Planung respektiert wurde.“

Vorgesehen ist ein europaweit auszuschreibender sog. Nicht-offener Wettbewerb mit einem auf 24 Büros beschränkten Teilnehmerkreis. Davon werden 8 Büros „gesetzt“, also zur Teilnahme eingeladen, die übrigen 16 werden – nach Prüfung, ob die Zulassungsbedingungen erfüllt sind - aus den zu erwartenden zahlreichen Bewerbungen ausgelost.

Gegenstand der Planung werden neben den Gebäuden auch die Außenanlagen, und damit auch der Park, sein.

