

SEE.STATT Friedrichshafen

Bahnhofplatz 1, D-88045 Friedrichshafen

Entwurfsbeschreibung

Die SEE.STATT Investment GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft SEE.STATT Friedrichshafen, Bahnhofplatz 1, D-88045 Friedrichshafen, Grundbuch von Friedrichshafen, Blatt Nr. 18.649, Gemarkung Friedrichshafen, Flurstücke Nr. 844/1, 844/7, 844/8, 844/9 und 846. Das Gesamtareal umfasst eine Grundstücksfläche von 5.928 m², wobei das Grundstück bisher nicht teilvermessen ist und sich in die vorgenannten Flurstücke aufgliedert.

Nach Erwerb der Liegenschaft im November 2006 von der Deutschen Post AG, wurde das Hauptgebäude (Postgebäude, Bahnhofplatz 1) umfangreich saniert und die ehemaligen Kanti-
nenflächen sowie die Hausmeisterwohnung im 4. Obergeschoss neu ausgebaut und vermietet. Das Gesamtmietflächenangebot von rund 4.000 m² Büronutzfläche im Haupthaus, ist an acht Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Aus- und Weiterbildung sowie dem Wirtschaftsdienstleistungsbereich vermietet.

Im rückwärtigen Bereich des Areals befinden sich der Zwischenbau und das Nebengebäude. Diese wurden im Hinblick auf den angetroffenen Bauzustand sowie der nunmehr anstehenden Überplanung des Gesamtareals zum damaligen Kaufzeitpunkt nicht saniert. Das Nebengebäude wird derzeit von der Deutschen Post als Briefverteilzentrum genutzt und grenzt direkt an die Bahnhofsflächen und ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen logistischen Schwierigkeiten, wird das Briefverteilzentrum der Deutschen Post zum 01.04.2013 an einen neuen Standort verlagert. Derzeit werden entsprechende Standortalternativen von der Deutschen Post geprüft. Eine Nachverwertung der Bestandsgebäude (Nebengebäude und Zwischenbau) ist im Hinblick auf die unzureichende Bau-
substanz nicht möglich.

Ein sanierungs- und abbruchreifer Gebäudebestand, Erweiterungsabsichten sowie eine unzureichende Verkehrs- und Erschließungssituation (Bsp. Fußgängerunterführung/Angstraum), erfordern eine Neuordnung des Quartiers. Auf Basis des Städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Friedrichshafen, wurde eine Entwicklungsplanung vorgenommen, welche im vorliegenden Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens näher erläutert wird. Inhalt der Weiterentwicklungsaktivitäten ist auch die künftige Nutzungsstruktur mit entsprechenden Branchenschwerpunktsetzungen.

Als Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung, wird die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Gesamtareal ist derzeit als Bau-
grundstück für den Gemeinbedarf (Bundespost, B-Plan Nr. 9/2 vom 30.11.1972) gewidmet.

Projektbeteiligte:

Bauherr:

SEE.STATT Investment GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Str. 2, D-88046 Friedrichshafen

Projektentwicklung / Realisierung / Management:

PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Str. 2, D-88046 Friedrichshafen

Zukünftige Nutzungsansätze:

Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen auf dem Areal, sind die inhaltlichen Schwerpunkte des Städtebaulichen Rahmenplans vorgesehen. Diese sehen im gewerblichen Bereich Dienstleistungs-, Praxis-, Büro- und Handelsflächen vor.

Mit einer klaren inhaltlichen Ausrichtung und Schwerpunktsetzung, sollen gezielt Infrastrukturangebote für Unternehmen aus dem Wirtschaftsdienstleistungsbereich, dem Kreativbereich, dem Technologiebereich sowie dem Aus- und Weiterbildungsbereich geschaffen werden. Hierbei stehen unter anderem neue Arbeitsplatzformen (Open-Spaces, coworking – Konzepte, etc.) und Ansätze der Kreativwirtschaft mit Impulsprogrammen im Fokus der Entwicklungen.

Ergänzt werden soll das Infrastrukturangebot durch gezielte Fördermaßnahmen für junge Unternehmen und Existenzgründer in Form von Mietfördermodellen und Beratungsleistungen.

Als urbaner städtischer Standort, ist neben der gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung angestrebt. Hierbei stehen sowohl Eigentums- wie auch Mietvarianten zur Auswahl. Das Entwicklungskonzept soll diesen unterschiedlichen Nutzungen Rechnung tragen.

Hybride Arbeitswelten / Coworking:

Flexibilität, worunter die Anpassungsfähigkeit bzw. Wandlungsfähigkeit von Systemen zu verstehen ist, hat in der heutigen Arbeitswelt stark an Bedeutung zugenommen. Die Flexibilität von Arbeitsprozessen und Organisationsstrukturen gewinnen in einer vernetzten und globalisierten Wirtschaft für erfolgreiche Unternehmen immer mehr an Bedeutung.

Neben einer effizienten Nutzung klassischer Büroräumlichkeiten und dem Einsatz moderner Informations- und Kommunikationstechnologien, rücken innovative Arbeitszeitmodelle und Organisationsstrukturen verstärkt in den Vordergrund.

Um effektiv auf die Entwicklungen und Veränderungen des Marktes reagieren zu können, werden durch die Unternehmen in der Regel zeitlich befristete Projektgruppen gebildet oder/und externe Know-How-Ressourcen (Freelancer) eingesetzt. Dieser flexible Umgang mit Beschäftigten setzt allerdings ebenfalls Flexibilität bei der Verfügbarkeit von variablen und gut ausgestatteten Arbeitsräumen voraus, welche in vielen Fällen im eigenen Betrieb nicht zur Verfügung stehen.

In der SEE.STATT Friedrichshafen sollen künftig Open-Space-Angebote (helle und offene Räume, Meetingrooms und Rückzugsräume), schnelle Internet- und WLAN-Lösungen sowie Backofficestrukturen (Drucker, Scanner, Teeküche, etc.), flexible Raumaufteilungsmöglichkeiten, flexible Einrichtungen und Möblierungen angeboten werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nähe und Distanz, Kommunikation und Konzentration bilden hierbei die Grundlage.

Die PRISMA Unternehmensgruppe erarbeitet derzeit mit Partnern und Unterstützung der FFG Forschungsförderungsgesellschaft (Wien) aufbauend auf den Erfahrungen von Coworkingmodellen in Berlin, Zürich, Wien, Dornbirn und Salzburg ein Konzept für ein regionales, privatwirtschaftlich aufgestelltes Coworking – Konzept. Dieses soll, abgestimmt auf die regionalen Anforderungen, auch in der SEE.STATT Friedrichshafen Anwendung finden.

Innovation und Technologie:

Die Wirtschaftsregion Bodensee/Friedrichshafen zählt zu den wirtschaftlich stärksten und innovativsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Im Rahmen von deutschlandweiten Rankings zum Technologiepotential der Regionen belegt sie in Folge Spitzenplätze. In den industriellen Clusterbereichen der Luft- und Raumfahrt, Automobilzulieferindustrie, der Elektronik und Kommunikationstechnik, bietet sie hervorragende Rahmenbedingungen für innovative und technologieorientierte Unternehmen. International tätige Leitbetriebe der Region (ZF Friedrichshafen AG, Tognum AG/MTU Friedrichshafen, Zeppelin, EADS Deutschland, etc.) bieten darüber hinaus entsprechende Kooperations- und Netzwerkmöglichkeiten.

In der SEE.STATT Friedrichshafen befinden sich mit den Firmen FORCAM GmbH und Avitech AG ausgewiesene Technologieunternehmen am Standort. Im Rahmen von Expansions- und Integrationsmaßnahmen, sollen Expansionsflächen für die angesiedelten Unternehmen bereit gestellt werden.

Neben dem bereits vorhandenen Nachfragepotential, wird branchenschwerpunktmäßig der Technologiebereich weiterhin verfolgt. Ein ausgewogener Flächenmix für mittlere und kleinere Unternehmen finden hierbei ebenfalls Berücksichtigung.

Jungunternehmer und Existenzgründungen:

Ein weiteres wesentliches Element der künftigen Konzeption, ist die Ansiedlung von Unternehmensgründern und jungen Unternehmen. Speziell ausgestaltete Infrastrukturlösungen (Bsp. Coworking), kombiniert mit zielgerichteten Förderprogrammen sowie ein gründungs- und ansiedlungsfreundliches Umfeld bilden hierbei die Basis.

In Kooperation mit der Stadt Friedrichshafen, werden Bausteine einer zielgerichteten Jungunternehmer- und Existenzgründungsförderung, speziell für den Standort SEE.STATT Friedrichshafen, erarbeitet. Das geplante Förderkonzept gliedert sich in verschiedene Unterstützungsleistungen. Hierzu zählen u.a. Coachingleistungen ausgewählter Netzwerkpartner (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, IHK oder Bildungseinrichtungen). Ein weiterer wichtiger Baustein stellen Förderbegleitungen durch Banken und Förderinstitute.

Neben der Bereitstellung von Beratungsleistungen, soll Kapital in Form von vergünstigten Darlehen /Mikro-darlehen für ein existenzgründungsfreundliches Umfeld sorgen. Als dritter wesentlicher Baustein, stehen Mieten- und Ausstattungsförderungen am Standort selbst im Mittelpunkt des Förderkonzeptes.

Kreativwirtschaft:

Das Wirtschaftsfeld der Kultur- und Kreativwirtschaft, deren verbindender Kern der schöpferische Akt ist, wird aus elf Kernbranchen oder Teilmärkten gebildet. Der Musikwirtschaft, der Buchmarkt, Markt für darstellende Künste, die Designwirtschaft, der Architekturmarkt, der Pressemarkt, der Werbemarkt sowie die Software und Games – Industrie. Dieses Branchensegment erweist sich als wichtige Quelle originärer Innovationsideen und arbeitet häufig projektspezifisch in interdisziplinären Gruppen an Ideen, Prototypen, Kleinserien oder auch immateriellen Produkten an der Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Kultur und zeichnet sich durch eine sehr hohe Gründungsintensität aus.

Die Universität St. Gallen hat in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Bodenseekreis eine Studie zur Kreativwirtschaft in der Bodenseeregion erstellt und Handlungsempfehlungen zur Förderung der Kreativwirtschaft dargestellt. Demnach ist die Branche vorwiegend durch junge Unternehmen (17% älter als 20 Jahre) geprägt, die zumeist nur über eine geringe Anzahl (< 5 Mitarbeiter) von festen Mitarbeitern verfügen. Charakteristisch für diese Branche ist die vergleichsweise große Anzahl freischaffender hochqualifizierter Erwerbstätiger die projektspezifisch arbeiten. Zu ihren Kunden zählen dabei vorwiegend die regionalen Industriebetriebe. Überregionale oder internationale Geschäftsbeziehungen bestehen nur vereinzelt. Die 781 Unternehmen der Branche erwirtschafteten dabei 2010 einen Umsatz von rund 225 Mio. Euro.

Zu den Handlungsempfehlungen der Universität St. Gallen zählt die Schaffung von notwendigen, attraktiven und flexiblen Büroräumlichkeiten, die Bereitstellung von Unterstützungsleistungen bei betriebswirtschaftlichen Themenfeldern sowie die Organisation von Kooperationsplattformen und die Gestaltung von Netzwerkaktivitäten. Besondere, auf die Kreativwirtschaft abgestimmte Standortlösungen werden zur Umsetzung empfohlen (Bsp. „The Hub“/Zürich).

Die Kreativwirtschaft soll eine tiefgreifende Berücksichtigung finden. Wertvolle Hilfestellungen und Synergieeffekte mit der bereits bestehenden Netzwerkplattform der PRISMA Unternehmensgruppe „designforum Vorarlberg“ könnte hierbei eine wichtige Rolle spielen.

Nahversorgungsangebote:

Lokal geprägte Nahversorgungsangebote (EDEKA, Feneberg, etc.) sind als Reaktion auf verschiedene demographische, soziodemographische und wirtschaftliche Entwicklungen vermehrt in Städten anzutreffen. Die Lebensmodelle und Lebensstile werden sich stärker differenzieren und das Umweltbewusstsein sowie der allgemeine Trend zu einer gesünderen Lebensweise werden weiter zunehmen. Im Hinblick auf die Alterspyramide werden zukünftig auch Möglichkeiten zum wohnungsnahen Einkauf in den Vordergrund rücken.

Mit einem modernen, großzügigen und regionaltypischen Sortimentsbild, werden neben Markenprodukte auch heimische Produkte angeboten.

Unter Betracht der innerstädtischen Lage, mit ihrer hohen Fußgängerfrequenz, eignet sich der Standort für ein entsprechendes Nahversorgungsangebot.

Wohnen:

Neben der gewerblichen Nutzung, stellt der Bereich Wohnen die zweite Säule der inhaltlichen Weiterentwicklungskonzeption dar. Attraktive Rahmenbedingungen für die Etablierung einer Wohnnutzung bietet hierbei die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zur Innenstadt und vor allem die Nähe zum Bodensee sowie zu verschiedensten kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Die integrierte Stadtlage bietet insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel, gute Ansätze im Bereich von Mietwohnungen wie auch bei Eigentumswohnungen. Unterschiedliche Wohnkonzepte sollen auf die Bedürfnisse, Wertevorstellungen und den Lebensstil der Wohnungssuchenden reagieren.

Ideenfindung / Architekturwettbewerb:

Zur Förderung der Baukultur und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität, wurde zur Ideenfindung bestmöglicher städtebaulicher Vorentwürfe als Antwort auf die Bauaufgabe, ein konkurrierendes Verfahren mit drei Architekturbüros initiiert. Der Siegerentwurf stellt dabei die Grundlage für die weiteren Entwicklungsarbeiten zum vorliegenden Bebauungsplan dar.

Grundlage für den Ideenwettbewerb war der Städtebauliche Rahmenplan Friedrichstraße, sowie zahlreiche Abstimmungsgespräche zwischen der PRISMA Unternehmensgruppe und dem Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichshafen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, ist die Begleitung und Beratung durch die Verwaltung vereinbartes Ziel zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Friedrichshafen.

Bei den Entwicklungsansätzen wurden folgende Bewertungskriterien verfolgt:

- Der Bahnhofplatz ist einer der urbansten Räume in Friedrichshafen. Durch die Weiterentwicklung der SEE.STATT Friedrichshafen, soll der Planungsbereich in städtebaulicher, architektonischer und nutzungsrelevanter Hinsicht gestärkt werden. Standortqualität durch Architekturqualität und ein innovatives, nachhaltig angelegtes inhaltliches Nutzungskonzept
- Die neu zu schaffende Bebauung soll diesem Maßstab gerecht werden, sich dabei in die bestehende Stadtstruktur integrieren und die Entwicklungsabsichten des Städtebaulichen Rahmenplans unterstützen.
- Im Bereich der Schillerstrasse soll in Kooperation mit der Stadt eine durchgängige und qualitätsvolle Lösung des neuen Erschließungskonzeptes entwickelt und umgesetzt werden.
- Ausrichtung der Architektur an den Funktionen.
- Inhaltliche Durchmischung (Wohnen/Gewerbe/Handel).
- Klare städtebauliche Strukturen und räumliche Zuordnung (Wohnen/Arbeiten).
- Schaffung von öffentlichen und teilöffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität.
- Schaffung von attraktiven, funktionierenden Wegeverbindungen, Erschließungen und Verbindungsachsen.
- Sinnvolle, an der Nutzung ausgerichtete Objekt- bzw. Baukörpergrößen.
- Schaffung von ausreichend Parkraum.

Um die Qualität der Weiterentwicklung sicherzustellen, hat sich die PRISMA Unternehmensgruppe dazu entschlossen, zwei der im Wettbewerb beteiligten Architekturbüros im Rahmen einer ARGE mit den weiteren Planungsarbeiten zu beauftragen.

Entwurfsgrundsätze, Leitidee, Konzept und Städtebau:

Der vorliegende Planentwurf wurde auf Basis des durchgeführten Planungswettbewerbs unter größtmöglicher Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben aus dem aktuellen Rahmenplan Friedrichstraße, sowie unter laufender Abstimmung und Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichshafen entwickelt und konzipiert. Das geplante Projekt entspricht in seiner Ausrichtung und Größenausbildung der umgebenden Bautypologie und sieht die Errichtung von drei in orthogonaler Richtung zueinander situierter Baukörper vor. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan, sind unterschiedliche inhaltliche Ausrichtungen und Nutzungen vorgesehen.

Die geplante Bebauungsstruktur entspricht einer offenen Blockrandbebauung, welche im östlichen Bereich des Grundstücks mit einem quaderförmigen Baukörper (Haus 1) den Abschluss zum Bahnhofplatz bildet und gegen Westen hin mit der Platzierung zweier Einzelbaukörper einen ruhigen Innenhof bildet. Mittels unterschiedlicher Gebäude und Traufhöhen wird auf die angrenzenden Bestandshöhen und Traufkanten reagiert.

Der Bahnhofplatz wird durch den Bahnhof selbst und das Seehotel umrissen und gekennzeichnet. Diese klare Formsprache wird mit dem Haus 1 übernommen und kennzeichnet eine klare Struktur mit platzaufwertendem Charakter für den Bahnhofplatz. Die Traufkante des Bestandsgebäudes wird aufgenommen, um die strukturkennzeichnende Wirkung zu entfalten. Mit dem Bestandsgebäude (Postgebäude) und dem Haus 1, wird ein Quartier mit schwerpunktmäßig gewerblicher Ausrichtung gebildet. Die Erdgeschossflächen sollen einer publikumswirksamen Nutzung (Nahversorgung, Gastronomieangebot, etc.) zugeführt werden. Der Hauptzugang und Hauptauftritt erfolgt vom Bahnhofplatz aus.

Die Gebäudetypologie ist so angelegt, dass vielfältige Nutzungen und individuell umsetzbare Raumkonzepte möglich sind (Bsp. Coworking-Flächen). Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Liftanlage. Der innenliegende und überdachte Lichthof ermöglicht eine optimale Belichtungssituation sämtlicher Nutzflächen.

Mit dem Haus 2 werden entlang der Schillerstraße zwei Baukörper in engen Abständen angeordnet, um eine Schallbarriere gegenüber der Eisenbahn zu erreichen. Die Abstände der einzelnen Baukörper zu den Straßenräumen entsprechen im Wesentlichen den in der bestehenden Bebauungsstruktur regelmäßig vorkommenden Dimensionen. Das Haus 2 wird einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, wobei sowohl Mietlösungs- wie auch Eigentumsvarianten im Fokus der Entwicklungen stehen.

Das Haus 3 bildet zum einen die Verbindungsachse zur Friedrichstraße wie auch das raumbildende Pendant zum Haus 2. Ein attraktiv gestalteter Innenhof verbindet die beiden, im Wesentlichen wohnwirtschaftlich ausgerichteten Baukörper und markiert somit im Gegensatz zum Bestandsgebäude und Haus 1 ein wohnwirtschaftliches Quartier.

Mit den Gebäudebreiten und Fugen wurde bewusst auf das Strukturmerkmal und auf die Körnung des Gebiets reagiert, sowie die Anregungen des Städtebaulichen Rahmenplans übernommen.

Mittels der Situierung der Baukörper werden überdies Wege und Plätze geschaffen, welche die kommunikativen Bereiche und verkehrstechnischen Anbindungen der Anlage darstellen.

Überarbeitetes Erschließungskonzept:

Im Rahmen der ersten Offenlage zum Bebauungsplanverfahren sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Daraus ergeben sich Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Erschließungssituation für das Projektareal. Zu den wesentlichen Anregungen zählen:

- Zielgerichtete Verkehrsführung in Anlehnung an die Verkehrsbelastungszahlen der Friedrichstraße
- Reduzierung von Parksuchverkehr
- Entlastung der bisherigen Tiefgarageneinfahrt Nord (Schillerstraße) – Vermeidung von Begegnungsverkehr
- Entlastung für die Anwohner der Schillerstraße durch Verringerung der Schallimmissionen in der Schillerstraße
- Entlastung des Bahnhofvorplatzes

Die zukünftige Erschließung des Areals ist sowohl über den Bahnhofplatz, wie auch über die Schillerstraße vorgesehen. Abweichend zur ursprünglichen Planung erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über den Bahnhofplatz nicht mehr über den Bahnhofvorplatz, zwischen ZOB und Bahnhofgebäude, in die Schillerstraße, sondern bereits vor dem ZOB direkt in die zusätzliche Tiefgarageneinfahrt zwischen dem Bestandsgebäude und dem Haus 1. Auf Grund der vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen der Friedrichstraße und der Einbindung des Plangebietes in das übergeordnete Netz wird davon ausgegangen, dass 2/3 des Verkehrsaufkommens von Osten erfolgt. Insofern ist im Rahmen einer zielgerichteten Verkehrsführung und zur Vermeidung von Parksuchverkehr die zusätzliche Situierung einer Tiefgarageneinfahrt wie angeführt empfehlenswert.

Weiterhin ist als wesentlicher Beitrag zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung im nördlichen Bereich des Projektareals (Richtung Bahnareal), die Weiterführung der Schillerstraße zum Bahnhofplatz hin vorgesehen. Allerdings soll diese Verbindungsachse künftig lediglich für den Fußgänger- und Radverkehr sowie für den Anlieferverkehr der Handelsnutzung im Haus 1 nutzbar sein. Weiterhin soll zur Aufwertung der betroffenen Verbindungsachse, die Fußgängerführung künftig ebenerdig verlaufen und somit ein Angsträum (Unterführung) für Fußgänger beseitigt werden.

Die Berechnungen der standardisierten Tagesganglinien nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln verdeutlichen, dass das Verkehrsaufkommen am Bahnhofplatz durch den wegfallenden Zu- und Ablieferverkehr (Bestandsnutzung) entlastet und in den Spitzenzeiten vertretbar (20 Pkw's/Stunde) mehr genutzt wird. Die ausführlichen Berechnungen sind im schriftlichen und planmäßigen Teil zum Erschließungskonzept beigefügt.

Die interne Erschließung des Projektareals (Anlieferzonen und Besucherparkplätze) bleibt unverändert bestehen. Die Abstände und Wegbreiten sind so dimensioniert, dass eine Durchfahrt auch von Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, etc.) möglich ist.

Im Rahmen der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wurde neben den vorgenannten Erhebungen auch die Schallimmissionsprognose überarbeitet. An sämtlichen untersuchten Immissionspunkten werden die kontingentierte Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

Die einzelnen Häuser werden von den jeweilig angrenzenden Straßen und vom Bahnhofplatz her erschlossen, bzw. sind mit durchgeführten Treppenhäusern an die großflächige Tiefgarage angebunden.

Zur Erstellung der Tiefgarage wird die Schillerstraße unterbaut. Es wird Vorsorge getroffen, dass evtl. weitere Tiefgaragenflächen (Grünstreifen Bahn) an die dann bestehende Tiefgarage angeschlossen werden können.

Raum- und Funktionsprogramm:

Das **Haus 1** umfasst einen 5-geschossigen Baukörper und sieht überwiegend eine Büronutzung in den vorgesehenen, inhaltlichen Schwerpunktsetzungen vor. Für die Erdgeschossflächen sind publikumswirksame Nutzungen (Nahversorgung, Handel, Gastronomie) vorgesehen. Der Hauptzugang erfolgt vom Bahnhofplatz aus. Das flexible Raumkonzept (analog Competence Park FRIEDRICHSHAFEN) ermöglicht die Umsetzung unterschiedlicher Nutzungsanforderungen. Die Obergeschosse sind über ein zentrales Treppenhaus, bedarfsgerechten Liftanlagen und einen jeweiligen Erschließungsflur im Gebäudekern erschlossen. Das Gebäude wird barrierefrei errichtet.

Das **Haus 2** ist als Wohnhaus mit jeweils fünf Wohnungen in den Geschossen konzipiert und umfasst 5 Vollgeschosse sowie im zurückspringenden Gebäudeteil ein zusätzliches Dachgeschoss. Die erforderlichen Nebenflächen (Fahrradabstellflächen, Keller- und Müllräume) werden im Erdgeschoss bereit gestellt. Die Wohnungsstruktur pro Geschoss umfasst zwei 3-Zimmer-Wohnungen sowie drei 2-Zimmer-Wohnungen. Das Dachgeschoss ist mit zwei Penthouse-wohnungen konzipiert.

Im **Haus 3** sind in der Erdgeschosszone (Richtung Friedrichstraße) Geschäfts- bzw. Praxisflächen vorgesehen. In den Obergeschossen ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung geplant. Der zur Nordseite ausgerichtete Gebäudeteil kennzeichnet den platzbildenden Charakter zum Innenhof. Hier sind alternative Wohnformen „Junges Wohnen“ vorgesehen. Dieser Gebäudeabschnitt bildet darüber hinaus die Sichtkante zum Bahnhofplatz und wertet die bisherige „Hinterhofsituation“ auf.

Bei der grundlegenden Ausrichtung der Wohneinheiten wurde auf eine größtmögliche Süd- und Westausrichtung Wert gelegt.

Die baurechtlich erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken (2,50 Meter) werden eingehalten. Zwischen den Gebäuden ist ein Mindestabstand von 5 Metern vorgesehen.

Alle Baukörper sind an die geplante zweigeschossige Tiefgarage angeschlossen. Es sind Stellplätze für rund 230 Kraftfahrzeuge vorgesehen.

Freiraumkonzept / Wohnhof:

Durch die gewählte Bebauungsstruktur entsteht ein süd-/westseitig gelegener Innenhof sowie mehrere Durchfahrtswege. Der Innenhof soll gemäß einem städtischen Platz, den unterschiedlichsten Funktionen Rechnung tragen. Unter einem luftigen Blätterdach sollen durch geplante Anordnung beschattete und besonnte Bereiche mit angenehmer Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welche zum Treffen und als Kleinkinderspielplatz dienen. Zusätzlich sind Bereiche für den ruhenden Verkehr (Besucher) vorgesehen.