

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00022	Ausfertigungen: Stabsstelle Projektkoordination, AVL,BOA,PL,SBA,SBV
Dienststelle: Stabsstelle Projektkoordination Aktenzeichen:	27.01.2014, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Grundsatzbeschluss: Entwicklung Fallenbrunnen 16 und Heizhaus im Fallenbrunnen Anlage: Luftbild, Fallenbrunnen Auszug, Bebauungsplan „Fallenbrunnen – Südwest“				
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 type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr EBM Dr. Ing. Köhler, 30 Min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	17.02.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	18.02.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.02.2014	Beschluss	öffentlich

TA Besichtigung Heizhaus am 27.05.2013 Behandlung im TA unter Verschiedenes am 10.07.2012, 12.03.2013, 09.07.2013
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten (Altlastenbeseitigung) Betrag: rd. 1.600.000 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

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

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: 2.7240.9501.000-0025
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel (Planansätze 2014/2015): 1.600.000 EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Das Areal des Fallenbrunnen 16 (FB 16) und das ehemalige Heizhaus sollen über die Städtische Wohnbaugesellschaft (SWG) gemeinsam zu einem stimmigen Gesamtpaket unter Berücksichtigung der Kosten entwickelt werden.
2. Der Rückbau und die Sanierung des Areals FB 16 soll gemäß den eingestellten Mitteln im Doppelhaushalt 2014/2015 durchgeführt werden.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt ein für die Entwicklung des Areals FB 16 geeignetes Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und einzuleiten.
4. Der SWG ist in geeigneter Form und zu einem angemessenen Preis das Gelände für das zu entwickelnde Areal des FB 16 von der Stadt zu übertragen. Hierbei ist auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtpaketes zu achten.
5. Die SWG verpflichtet sich für die Entwicklung des Areals FB 16 ein geeignetes konkurrierendes Verfahren durchzuführen. Das Verfahren soll zur Wohnraumentwicklung genutzt werden. Auf dem Areal FB 16 soll Wohnraum für spezifische Wohnbedürfnisse geschaffen werden, der, dem Leitgedanken des Wissenscampus folgend, Wohnen und Arbeiten identitätsorientiert ausrichtet. Ebenso sollen Unterkünfte für Gaststudenten, -dozenten, -professoren vorgehalten werden. Das Areal soll möglichst flexibel und mit dem Angebot moderner Informationstechnologie ausgestattet werden, um so eine Attraktivität für eine wissensorientierte Klientel auszustrahlen.
6. Die SWG baut das Heizhaus unter Einbeziehung des Denkmalschutzes und mit Unterstützung eines qualifizierten Architekturbüros zu einem Gebäude aus, welches für Gastronomienutzung und Kulturveranstaltungen nutzbar ist. Die Gastronomie im Heizhaus ist zusätzlich zum normalen Betrieb zu einer Gastronomie mit Mensafunktion weiterzuentwickeln, um die Essensversorgung für die Studierenden im Fallenbrunnen sicherzustellen. Ebenfalls soll die entstehende

Gastronomie die Versorgung von Veranstaltungen der angesiedelten Bildungsträger und sonstiger Einrichtungen übernehmen.

7. Durch eine Vereinbarung zwischen dem Studentenwerk Seezeit, der ZU und der Stadt Friedrichshafen soll sichergestellt werden, dass kein konkurrierendes Angebot (außer Snack- bzw. Cafe-Angeboten und einzelne Getränke) durch die Beteiligten angeboten wird. Ebenfalls soll das Catering für Veranstaltungen in den Hochschulgebäuden Fallenbrunnen 2 und Fallenbrunnen 3 (sowie ggf. weiteren Erweiterungsbauten), soweit dies möglich ist, über die Gastronomie des Heizhauses abgewickelt werden.
8. Mit dem Studentenwerk Seezeit sowie der ZU ist eine weitere Vereinbarung zum finanziellen Beitrag (Essenszuschuss) für den zu suchenden Betreiber abzuschließen.
9. Die Stadtverwaltung wird beauftragt eine Ausschreibung zur Findung eines Betreibers der Gastronomie mit Mensafunktion zu veranlassen. Die Pachtverträge sind so zu fassen, dass sie den Beschlusspunkten 6 und 7 entsprechen. Eine Bezuschussung bzw. ein Defizitausgleich seitens der Stadt bzw. der SWG ist auszuschließen.
10. Die Verwaltung wird bevollmächtigt erforderliche Verhandlungen zur Entwicklung des Areals FB 16 sowie des Heizhauses zu einer Gastronomie mit Mensafunktion in diesem Sinne zu führen.

Begründung:

Das ehemalige Kasernengelände Fallenbrunnen wird zu einem „Wissensstandort“ entwickelt. Wesentlicher Bestandteil sind die ansässigen Bildungseinrichtungen ZU, DHBW und SIS.

In diesem Gelände Fallenbrunnen soll auch Wohnen stattfinden. Nachdem die ZAB in Insolvenz gegangen ist, bietet sich die Entwicklung dieser ca. 10.000 qm großen Fläche (FB 16) für Wohnen an. Weiter soll das denkmalgeschützte Heizhaus mit einer Nutzung als Gastronomie mit Mensafunktion zum Mittelpunkt des ganzen Gebietes „Fallenbrunnen“ entwickelt werden. Die Fläche des Heizhauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fallenbrunnen-Südwest“ und ist als Sondergebiet ausgewiesen. Für den Bereich des Areals FB 16 wäre ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um hier die erwünschte Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich des Areals FB 16 besteht Potential zur Weiterentwicklung zum Wohnen. Ansatz ist die Entwicklung eines Angebots für Wohnformen, die sich standortspezifisch mit dem Wissensmilieu im Fallenbrunnen verbinden. Mit dem Themenschwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“ soll in besonderer Weise an das wissensgeprägte Umfeld angekoppelt werden. Durch die Verbindung von Architektur und Informationstechnologie sowie über variable und flexible Raumkombinationen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für büroasierte Unternehmungsgründungen, die Synergien zu Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen erleichtern. Auch wäre hier die Entwicklung für Wohnungen zu nennen, die es den Bildungseinrichtungen ermöglichen ihre Gaststudenten aber auch ihre Gastdozenten unter zu bringen.

Das Areal FB 16 ist für dessen Nutzbarkeit zur Schaffung von Wohnraum zurück zu bauen und die Flächen sind zu sanieren. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 1,6 Mio. Euro brutto. Entsprechende Mittel sind im Haushaltsplan unter Fipo 2.7240.9501.000-0025 für 2014/2015 veranschlagt.

Um diese Ziele erreichen zu können, sollte das Gelände der SWG zu einem angemessenen Preis zur Verfügung gestellt werden. Für die Entwicklung des Wohnbereichs auf dem Areal FB 16 sind entsprechende planerische Verfahren auszuwählen, um den Wohnraum für das entsprechende Klientel attraktiv zu gestalten und entsprechendes Entwicklungspotential zu bieten. Zusätzlich soll die SWG aber dazu verpflichtet werden die entsprechende Infrastruktur für die Gastronomie mit Mensafunktion im Heizhaus bereit zu stellen (von daher „Paketlösung“)

Aus dem Bereich der Bildungseinrichtungen, aber auch die Bewohner des Areals FB 16, könnten mittelfristig größtenteils die Besucher der Gastronomie im Heizhaus gewonnen werden. Die Planungen für den Ausbau der 3 Bildungseinrichtungen ZU, DHBW und SIS lassen eine durchaus interessante Nachfrage nach warmen Essen zum Lunch, Snacks, ergänzenden Verpflegungen und nach Orten zum (bewirteten) Treffpunkt erwarten. Die Funktion der Versorgung von Studenten und Mitarbeitern der Bildungseinrichtungen im Fallenbrunnen bezieht sich auf ein bestimmtes Angebot bzw. Sortiment, insbesondere zur Mittagszeit.

Eine Gastronomie, welche beides abdecken würde, zum einen die Gastronomie mit Mensafunktion für die Bildungseinrichtungen, zum anderen die „normale Gastronomie“, könnte an diesem Standort die derzeitige „Unterversorgung“ adäquat lösen. Das seit Jahren leer stehende und nicht genutzte Heizhaus, welches eine besondere architektonische Qualität hat und denkmalgeschützt ist, könnte damit einer Nutzung zugeführt werden. Als der künftigen Mitte des Fallenbrunnens käme dem Heizhaus auch die ihm gebührende Wertschätzung und Achtung zu. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Ein Vor-Ort-Termin mit Vertretern des Denkmalschutzes (u.a. RP Tübingen) hat bereits stattgefunden.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.07.2012 wurde über Umbaumaßnahmen am „Heizhaus“ (Ausbau der Kesselanlage) berichtet und auf die Erstellung einer Machbarkeitsstudie hingewiesen. Über den Bedarf und den Wunsch nach einer gemeinsamen Mensa für die Bildungseinrichtungen wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.03.2013 berichtet. Ebenfalls wurde hier nochmals die zu beauftragende Machbarkeitsstudie thematisiert. Am 27.05.2013 wurde das Gebäude „Heizhaus“ mit benannten Teilnehmern des Technischen Ausschusses besichtigt und über eine Umnutzung als Mensa durch Herrn Architekten Hack und Herr Architekten Müller informiert. Die Machbarkeitsstudie des Büros Hack + Müller für das Projekt „Heizhaus Fallenbrunnen“ wurde durch Herrn Müller in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 09.07.2013 vorgestellt. Die Grobschätzung für die Investition beläuft sich auf rd. 3,3 Mio. Euro. Voruntersuchungen wurden ungeachtet von Detailfragen durchgeführt. Die Umbaumaßnahmen sollen in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen. Das Regierungspräsidium hat hier bereits signalisiert, sich eine Nutzung des Heizhauses vorstellen zu können.

Durch die Synergieeffekte, die diese Gastronomie aus der Abgabe von Mensaessen sowie der Versorgung von Veranstaltungen im Gelände des Fallenbrunnens verbunden mit der „normalen Gastronomie“ in den Abendstunden hat, müsste sich hier Potential für einen Betreiber ergeben, dieses Konzept entsprechend gewinnbringend umsetzen zu können.

Das Mensaessen ist, vergleichbar mit anderen studentischen Verpflegungsangeboten an anderen Sandorten, ebenfalls von der ZU und dem Studentenwerk Seezeit mit einem gedeckelten Betrag zu bezuschussen. Dies ist erforderlich, damit Seitens des Betreibers der Gastronomie, eine ausgewogene, abwechslungsreiche und gesunde Mahlzeit zu einem für Studenten leistbaren Oberpreis angeboten werden kann. Die Verpflichtung eine solche Mahlzeit für die Studenten der beteiligten Bildungseinrichtungen anzubieten, müsste mit dem Betreiber der Gastronomie vertraglich vereinbart werden.

Ebenfalls wäre eine Verpflichtung denkbar, dass bei Veranstaltungen der Bildungseinrichtungen, diese den Betreiber der Gastronomie mit der Versorgung beauftragen. Dem Betreiber würde im Gegenzug für sein (vergünstigtes) warmes Mittagsessen von den Bildungseinrichtungen zugesichert, dass im Bereich der Bildungseinrichtungen kein konkurrierendes Angebot (ausgenommen Snack- bzw. Cafe-Angebot, kalte und heiße Getränke etc.) zu Verfügung gestellt wird.

Die Zuschüsse der entsprechenden Bildungseinrichtungen bzw. der studentischen Organisationen sowie die Anforderungen an den Betreiber der Gastronomie aber auch der Ausschluss von Konkurrenzangeboten müsste zwischen den Bildungseinrichtungen (ZU, DHBW, ggf. SIS) und deren Organisationen (Studentenwerk Seezeit) sowie der Stadt (als Verpächter) und dem Betreiber der Gastronomie vertraglich geregelt werden.

Um die entsprechenden Planungen fortführen zu können und nach einem geeigneten Betreiber für

die Gastronomie mit Mensafunktion suchen zu können, bitten wir um Beratung und Beschlussfassung. Die Gremien werden stetig informiert und ihnen werden entsprechend erforderliche Entscheidungen zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt