

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage	Ausfertigungen: STP, PL, BOA
Drucksache-Nr. 2018 / V 00249/1	
Dienststelle: OB-Büro	26.09.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen:	Brand
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____	
<input type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister

Betreff:	Grundsatzentscheidung zu „Lebensräume für Jung und Alt“ in Ettenkirch			
Anlage:	Entwurfsplanungen			
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 OB Brand, Zeitdauer : 15 Minuten
-------------------------	---------------------------------------

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ortschaftsrat Ettenkirch	19.09.2018	Vorberatung	öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	15.10.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2018	Beschluss	öffentlich

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

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw.	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input checked="" type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.4702.9400.000-0002
Zur Verfügung stehende Mittel			
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):		2019:	2.500.000 EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Dem Bebauungs- und Realisierungs-Konzept für die Neubebauung der städtischen Grundstücke (ehemalige Hofstelle Rueß) in Ettenkirch wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Vereinbarungen mit den Beteiligten, der Zeppelin Wohlfahrt und der Stiftung Liebenau, zu verhandeln und unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinderates abzuschließen.
3. Dem Antrag des Ortschaftsrat Ettenkirch die Projektträger zu verpflichten, einen konzeptbegleitenden Arbeitskreis zu installieren und ein Fassadengestaltungs- und Parkraumkonzept zu entwickeln und dem Ortschaftsrat und Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Die Verwaltung hat am 18.06.2018 im Gemeinderat einen Sachstandsbericht abgegeben. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung zustimmend Kenntnis genommen

- vom Projekt und den Grundzügen der Planung,
- vom Verzicht auf eine Mehrfachbeauftragung nach dem Planungskodex und
- vom vorgesehenen weiteren Vorgehen mit der Bürgerinformation als nächstem Schritt und nachfolgendem Grundsatzbeschluss zu Planung und Projekt.

Der inzwischen erreichte Stand erlaubt es nun, den notwendigen Grundsatzbeschluss zu fassen. Dazu im Folgenden die Gesamtdarstellung des Projektes.

Grundsätzliche Ziele

Auf dem Areal der ehemaligen Hofstelle Rueß in Ettenkirch soll generationenübergreifendes Wohnen nach dem Modell „Lebensräume für Jung und Alt“ realisiert werden. Dazu laufen seit 2016 Gespräche zwischen der Stadt und der Stiftung Liebenau als möglichem Betreiber der sozialen Gemeinwesenarbeit, die kurz vor einem erfolgreichen Abschluss stehen. Mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH steht auch ein interessierter und potenter Bauträger bereit.

Der Ortschaftsrat war in den Entwicklungsprozess einbezogen. Am 17.07.2018 wurde das Konzept den Bürgern Ettenkirchs vorgestellt und intensiv diskutiert. Das Projekt wird vor Ort mehrheitlich mitgetragen.

Planung

Die Überplanung des Areals erfordert einen behutsamen Umgang mit den örtlichen Gegebenheiten, in der Reaktion auf die gebaute Nachbarschaft und auf die angrenzende Landschaft. Hinzu kommt noch die Topographie mit einer mittleren Steigung von über 6 %.

Zur Lösung dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe hat die Stiftung Liebenau das Stuttgarter Architekturbüro Ernst-Plan beauftragt. Das Büro Ernst ist im Bodenseeraum tätig und hat z.B. in Oberteuringen den Planungswettbewerb für das Gebiet Bachäcker, mit den Schwerpunkten Soziale Einrichtungen und Wohnungen im Modell Lebensraum für Jung und Alt sowie Pflegeheim und Wohnhaus für Menschen mit Behinderungen gewonnen. Die beiden letztgenannten Einrichtungen wurden vom Planungsbüro Ernst auch realisiert und sind inzwischen im Betrieb.

Die Planung für die mögliche Neubebauung wurde in Abstimmung mit der Stadt Friedrichshafen, dem Stadtplanungsamt und dem Ortschaftsrat sowie der Stiftung Liebenau entwickelt. Die Baumasse ist auf drei L-förmige Gebäude, die als Einzelhäuser wirken, verteilt, was der örtlichen Baustruktur nahekommt und eine Grundflächenzahl von nur ca. 0,25 ergibt. An der Landvogteistrasse sind die Häuser 3-geschossig, die übrigen sind in ihrer Wirkung zum Platz hin 2-geschossig. Die Gebäudehöhen liegen durchweg unterhalb der Traufhöhe der Kirche. Der jetzige Planungsvorschlag sieht Pultdächer vor, also geneigte Dachflächen „nach außen“, mit dem Vorzug, dass in den Obergeschossen für den vorgesehenen Bewohnerkreis gut nutzbare und vollständig barrierefreie Wohnungen ohne einengende Dachschrägen entstehen.

Ein weiterer Vorzug dieser Lösung sind ruhige Dachflächen, ohne störende Dacheinschnitte, Gauben usw. Die Häuser sind um einen öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Platz / Hof gruppiert, der unter Ausnutzung der Topographie auf dem mittleren Niveau liegt; vom Platz aus werden auch die Häuser erschlossen. Unter dem Platz und ebenerdig Zufahrbar von der Landvogteistrasse liegt die private Tiefgarage zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung; dadurch wird ein Befahren des schmalen Petrus-Mohr-Weges vermieden. Die Bebauung hält den notwendigen Spritzschutzabstand zur angrenzenden Obstbaumplantage ein.

Insgesamt können so - je nach Aufteilung und Wohnungsgröße - ca. 25 – 35 Wohnungen und ein für alle zugänglicher größerer Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Nebenräumen (Service-Zentrum) entstehen sowie ca. 40 Stellplätze in der Tiefgarage.

Wegen den drei benachbarten denkmalgeschützten Gebäuden wurde die Denkmalpflege frühzeitig beteiligt. Bisher wurde zwar nur eine erste vage Stellungnahme abgegeben, die Denkmalpflege würde sich aber einer Bebauung in dieser Form nicht verwehren, wenn auch eine Satteldachform positiver gesehen wird. Die Denkmalpflege wird am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Es ist vorgesehen, die planungsrechtliche Grundlage für dieses Projekt durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan –VEP) zu schaffen, der in Abstimmung mit der Stadt vom noch zu bestimmenden Bauträger bzw. auf dessen Kosten zu erarbeiten ist.

Für die Neubau-Planung wird abweichend vom Planungskodex vom Bauträger nicht die Durchführung eines konkurrierenden Planungsverfahrens (Wettbewerb bzw. Mehrfachbeauftragung) verlangt: Dieses Projekt des Mehrgenerationenwohnens ist eine Spezialimmobilie, es müssen sowohl die städtebaulichen Vorgaben der Stadt und die speziellen Anforderungen des Betreibers der Gemeinwesenarbeit – hier der Stiftung Liebenau – und des Bauträgers erfüllt werden. Dies kann nur durch intensive Gespräche und Abstimmungen unter allen Beteiligten sowie deren Umsetzung durch den beauftragten Planer geleistet werden, was bisher geschehen ist und zu einer guten, umsetzbaren Planung geführt hat.

Bürgerinformation

Die Bürgerschaft von Ettenkirch wurde am 17.07.2018 umfassend über das Projekt und den Planungsstand informiert. An der dreieinhalbstündigen Veranstaltung nahmen laut Protokoll ca. 65 Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen teil. Darüber hinaus waren Mitglieder des Gemeinderates und des Ortschaftsrates, der Stadtverwaltung und der Ortsverwaltung sowie Vertreter der Stiftung Liebenau und des Planungsbüros Ernst anwesend. Der Austausch der Meinungen und die Diskussion waren lebhaft. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass das Projekt vor Ort mehrheitlich mitgetragen wird.

Nachdem in der Landvogteistraße keine öffentlichen Parkmöglichkeiten vorhanden sind und die Situation von den Anwohnern kritisch gesehen wird, soll insbesondere für Besucher, mobile Dienste, Handwerker usw. auf dem Grundstück eine verträgliche Anzahl an Parkplätzen mit eingeplant werden.

Die Bürgerschaft und die Öffentlichkeit werden im Bebauungsplanverfahren weiterhin informiert und beteiligt.

Realisierungskonzept

Das Neubauprojekt soll von der Zeppelin Wohlfahrt GmbH als Bauträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gebaut werden in enger Kooperation mit der Stiftung Liebenau nach dem bekannten und bewährten Modell „**Lebensraum für Jung und Alt**“:

- Das Mehrgenerationenwohnen nach dem Konzept Lebensräume für Jung und Alt ist eine Wohn- und Lebensform, die einerseits größtmögliche Autonomie und Freiheit lässt und andererseits Fürsorge und Gemeinschaft garantiert. Hier leben Seniorinnen und Senioren, Familien, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende, Alleinerziehende oder Paare zusammen, die bereit sind für ein Miteinander – etwas miteinander zu unternehmen, Nachbarschaft zu pflegen, Hilfen im Alltag anzubieten und anzunehmen, also gewillt sind dazu beitragen, Lebensqualität für alle zu schaffen. Jeder kann in dem Maße Hilfe anbieten oder annehmen, wie es seinen Wünschen und Bedürfnissen entspricht und gerecht wird; jeder kann, keiner muss.
- Das Wohnungsangebot wird ergänzt durch die bewährte Gemeinwesenarbeit des Service-Zentrums, dem „Herz-Stück“ des Lebensraum-Konzeptes, wie die Stiftung sagt: Impulsgeberin für Selbst- und Nachbarschaftshilfe, Hilfe zur Selbsthilfe, Unterstützung, damit die Nachbarschaft gelingt. Der öffentliche Gemeinschaftsraum steht den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung, gleichzeitig ist er ein kommunales Angebot, das auch allen Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde offensteht.

Die Soziale Gemeinwesenarbeit wird in einem sog. „Grundlagenvertrag“ zwischen Stadt und Stiftung geregelt mit dem Ergebnis: Für die Tätigkeit der Gemeinwesenarbeit entstehen für die Bewohner der Lebensräume für Jung und Alt keine zusätzlichen Kosten. Dies gilt in der Regel auch für die Nutzung des Servicezentrums. Pflegedienstleistungen können von den Bewohnern je nach Bedarf individuell und kostenpflichtig hinzugebucht werden. Der Grundlagenvertrag ist zur Zeit in Verhandlung.

Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen konzipiert. Soweit der Käufer nicht selbst einzieht, wird ein Generalmieter (z.B. der Bauträger oder – wie im Falle Oberteuringen - der Bau- und Sparverein Ravensburg) die Wohnung zu garantierten Konditionen anmieten und zur ortsüblichen Miete an den berechtigten Personenkreis weitervermieten. Damit wird das Ziel abgesichert, Jung und Alt, Familien und Alleinstehende zusammenzubringen.

Bei der Wohnungsvermietung werden in erster Linie Bewohner der Gemeinde berücksichtigt. Außerdem gilt als Ziel: Zwei Drittel ältere Bewohner (über 60 Jahre), ein Drittel jüngere. Diese Zusammensetzung ist für eine Ausgewogenheit im Miteinander wichtig.

Noch im Gespräch ist, ob der Bauträger oder die Stadt einige Wohnungen im Anlagevermögen behält und zu günstigen Bedingungen, also unterhalb der Marktmiete, vermietet. Zur Realisierung des Projektes verkauft die Stadt die mit den Wohngebäuden überbaute Grundstücksfläche; die öffentliche Platzfläche soll im Eigentum der Stadt bleiben, soweit der Platz mit Stellplätzen unterbaut wird, wird ein Unterbaurecht eingeräumt. Der Kaufpreis und die besonderen Bedingungen sind noch festzulegen.

Musikscheune

Bei diesem Konzept müsste die sogenannte Musikscheune aufgegeben und abgerissen werden. Die Stadt ist mit den Vereinen im Gespräch. Die Verwaltung wird in Kürze Ersatzlösungen anbieten können.

Beratungen im Ortschaftsrat Ettenkirch

In der öffentlichen Sitzung am 19.09.2018 hat der Ortschaftsrat Ettenkirch bei einer Gegenstimme mehrheitlich der Realisierung des Projektes „Lebensräume für Jung und Alt“ in Ettenkirch zugestimmt.

Aus dem Ortschaftsrat kam der Wunsch, einen konzeptbegleitenden Arbeitskreis zu installieren und ein Fassadengestaltungs- und Parkraumkonzept zu entwickeln. Dieses Konzept soll dem Ortschaftsrat und Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Dem Arbeitskreis sollen Vertreter der Stiftung Liebenau, dem Bauträger, einem Vertreter der Ortsverwaltung Ettenkirch, zwei Vertretern des Ortschaftsrats Ettenkirch, dem Architekten, zwei Nachbarn des Projekts, je einem Vertreter der Kirchengemeinde und Feuerwehr und einem externen Architekten angehören.