

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00059	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt,
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-13- Nr. 200/Se	21.02.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Abweichung von der Quotenregelung und teilweise Kostenübernahme Erschliessung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 "Fallenbrunnen Mitte" Anlage(n): Lageplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	12.03.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	Beschluss	öffentlich

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Die Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt noch ermittelt.**

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: EUR
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

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

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Vom Baustein II des kommunalen Wohnungsbauprogramms (Häfler WoPro) gem. des Beschlusses des Gemeinderats vom 14.05.2018 (DS-Nr. 2018/48/1) wird ausnahmsweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen-Mitte“ wie folgt abgewichen:
 - a. Der verpflichtende Anteil von 50% der Gesamtwohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm wird gegenüber dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2018 auf 20% reduziert.
 - b. Der verpflichtende Anteil von 30% für das Häfler Wohnraumförderprogramm- Häfler WoPro (mittlere Einkommensschichten) wird auf 50% angehoben
 - c. Die Verwaltung wird ermächtigt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen-Mitte“ die vorgenannten abweichenden Quoten im Kaufvertrag zu vereinbaren.
2. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden von der Stadt durchgeführt. Die Kosten für den technischen Ausbau (Ver- und Entsorgung) und den Straßenausbau werden von der Stadt getragen.

Begründung zur beschriebenen Abweichung der Quoten:

Bereits im Jahr 2002 wurde mit der Ansiedlung der DHBW (damals noch BA) und einer Abteilung der Zeppelin-Universität ein erster Schritt in Richtung Bildungsstandort gesetzt. Mit den weiteren Beschlussfassungen im Juli 2006 zum Thema „Hochschulentwicklung in Friedrichshafen“ und dem Strategiepapier „Fallenbrunnen“ im März 2008 wurde die grundlegende Entwicklungsrichtung des Fallenbrunnen vorgegeben. Mit Einbindung einer externen Projektentwicklungsgesellschaft im Jahr 2008 wurden Handlungslogiken sowie Umsetzungs- und Mobilisierungsmodelle entwickelt, um den Fallenbrunnen über den Ansatz als Hochschulstandort hinaus als Wissenscampus zu etablieren. Aus der räumlichen Nähe zwischen Hochschulen und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sollten Synergieeffekte entstehen. In der weiteren Zielsetzung sollte auch das Wohnen mit einer spezifischen Ausrichtung auf wissensbasierter Profilierung entwickelt werden.

Im Bereich des ehemaligen Gebäudes Fallenbrunnen 16 (entspricht dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fallenbrunnen-Mitte) besteht aufgrund der zentralen Lage im Fallenbrunnenareal das Potenzial zur Weiterentwicklung zum Wohnen. Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats am 24.02.2014 wurde die SWG verpflichtet, auf der Fläche des ehemaligen Gebäude Fallenbrunnen 16 Wohnraum für spezifische Wohnbedürfnisse unter dem Leitgedanken des Wissenscampus zu schaffen. Ansatz ist die Entwicklung eines Angebots für Wohnformen, die sich standortspezifisch mit dem Wissensmilieu im Fallenbrunnen verbinden. Mit dem Themenschwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“, das dem Wohnkonzept der SWG zugrunde lag, wurde in besonderer Weise an das wissensgeprägte Umfeld angekoppelt und mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.05.2018 durch den Gemeinderat und dem Entwurfsbeschluss des PBU am 06.11.2018 bestätigt.

Das neue Wohnquartier unterscheidet sich von einem konventionellen Wohngebiet durch die Integration von ergänzenden Nutzungen. Mögliche zusätzliche Nutzungen sind beispielsweise:

- Nutzungsneutrale Flächen für gewerbliche und freiberufliche Tätigkeiten der Bewohner (Start-up, Coworking, Shared Office etc.)
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten, wie z.B. Atelierwohnungen.

Mit diesen baulichen Strukturen wurde die Voraussetzung für eine Vielfalt an Nutzern und Bewohnern geschaffen, die abseits von Konventionen der „normalen“ Wohnraumentwicklung den unterschiedlichen Nutzermilieus die Möglichkeit bieten, sich zu entwickeln.

Die Zielgruppe der Nutzer sind, ohne dies abschließend abzuhandeln, kreativ, Technik-affin, Personen an der Schwelle zur Selbständigkeit, Fachkräfte der Industrie, Dozenten und Seniorexperten der Hochschulen, Studenten oder einfach nur Menschen, die anders wohnen oder arbeiten wollen und einen Bezug zur Kreativwirtschaft oder den Hochschulen haben.

Mit der Verschiebung der verpflichtenden Anteile des Häfler WoPro auf 50% statt 30 % werden im Besonderen die soziokulturellen Milieus angesprochen, die als Zielgruppe im Fallenbrunnen etabliert werden sollen. Zur Zielgruppen-Segmentation wurde das Sinus-Milieumodell herangezogen, das die soziokulturellen Veränderungen der Gesellschaft darstellt und die Zielgruppe an Nutzern beschreibt, deren Wohnpräferenzen, Werte, Lebensziele, Lebensstil und Einstellungen sich mit dem spezifischen Wohnthema des Fallenbrunnen verbindet. Im Wesentlichen kann das liberal-intellektuelle-, das Performer-, und das expeditiv Milieu der Zielgruppe im Fallenbrunnen dem Häfler WoPro zugeordnet werden, so dass mit der Quotenerhöhung auf 50% dieses spezifische Wohnthema im Fallenbrunnen etabliert werden kann.

Da im Fallenbrunnen der wissensbasierte Wohnraumansatz verfolgt wird, kann der Anteil am öffentlich geförderten Wohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsprogramm /-gesetz (LWoFG) nicht wie im beschlossenen Umfang angesetzt werden, sondern wird auf 20% reduziert. Die SWG nimmt mit dem reduzierten nachweisbaren Anteil trotzdem die Verantwortung wahr, den sozialen

Wohnungsbau im Rahmen ihrer Projektentwicklung maßvoll umzusetzen.

Begründung zur Übernahme von Erschließungskosten:

Städtebauliche Projekte, die bisher auf Basis vorhabenbezogener Bebauungspläne umgesetzt wurden, beruhen auf der praktizierten Anwendung der Kostenneutralität für die Stadt Friedrichshafen. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen wurden dann im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen auf den Vorhabenträger übertragen.

Dies beinhaltet u. U., dass erforderliche und durch das Projekt bedingte bauliche Maßnahmen auch auf öffentlichen Flächen vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt eine besondere bauliche Situation, indem es allseitig von öffentlichen Straßen umschlossen ist. Sowohl der westlich als auch der nördlich an das Plangebiet angrenzende Straßenraum wurde bereits von der Stadt neu ausgebaut und angelegt. Im Rahmen dieser Straßenbau- und Freiraummaßnahmen wurde auch die Ver- und Entsorgung westlich und südlich des Plangebiets neu eingebracht. Die südlich des Plangebiets bestehende Straße wird von der Stadt mittelfristig einen Ausbau erhalten. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans ist die öffentliche Straße in den Geltungsbereich eingebunden, damit diese im Rahmen der baulichen Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Aufwertung erhält. Die Straße zeigt sich unattraktiv (Betonplattenbelag) und der Straßenbelag ist sanierungsbedürftig. Zur Entwässerung und für Versorgungsleitungen der projektierten Bebauung wird der östliche Straßenabschnitt (ab Gehölzgruppe bis südliche Querstraße) zusätzlich als unterirdischer Leitungsraum benötigt. Aber auch von städtischer Seite kann es für den zukünftigen Entwicklungsabschnitt „Fallenbrunnen Nordost“ nicht ausgeschlossen werden, dass dieser öffentliche Straßenraum zur Gebietsentwässerung mitgenutzt wird.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die öffentliche Verkehrsfläche sowohl für die verkehrliche Anbindung als auch für die Verlegung der Kanalisation und Infrastruktur notwendig. Die Verkehrsfläche dient zwar überwiegend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nimmt aber auch - wenn auch in untergeordneter Funktion – an der inneren Erschließung für das gesamte Fallenbrunnenareal teil. Da die Straße bereits als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird und auch öffentlich bleiben soll, wird in diesem Fall von einer Kostentragung für den Leitungs- und Straßenbau durch den Vorhabenträger abgesehen.