

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00034 / 1	Ausfertigungen: Fachamt OB-Büro, KOH, SBA, STP, SU
Dienststelle: Fachamt OB-Büro Aktenzeichen:	11.04.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Grundsatzentscheidung zum Wohnungsbau auf dem KOP-Areal, Abbruch Hallenbad Anlage(n):			
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

Referent und Zeitdauer: Brand, Andreas

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	08.04.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	09.04.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	29.04.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Drucksache-Nr. 2018 / V 00054, 23.04.2018; Drucksache-Nr. 2018 / V 00171, 23.07.2018

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	3.000.000,- EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:	7.42400000H0821, Sachkonto 78710000
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:	

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	550.000,- EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	50.000,- EUR
Noch bereitzustellen:	2.400.000,- EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

Beschlussantrag:

1. Das vorgestellte Konzept wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der vorgeschlagenen Vergabe des baureifen Grundstücksteils, auf dem derzeit das alte Hallenbad steht, an die Zeppelin Wohlfahrt GmbH wird zugestimmt.
3. Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung in Höhe von 2.400.000,- € werden als Verpflichtungsermächtigung für die Jahre 2020 und 2021 bereitgestellt und in das nächste Haushaltsverfahren eingebracht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Hallenbad abzurechen und die erforderlichen Verträge abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept mit Prüfung einer Nahwärmeversorgung in Verhandlungen mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH zu konkretisieren und dem Gemeinderat wieder zu berichten.
6. Der vorgezogenen Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens gemäß Planungskodex der Stadt Friedrichshafen für den Wohnungsneubau durch die Zeppelin Wohlfahrt GmbH für das Gelände des alten Hallenbades wird zugestimmt. Die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse soll dabei realisiert werden.

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat am 23.04.2018 beschlossen, für das Areal Karl-Olga-Park einen Bebauungsplan aufzustellen. Entsprechend dem weiterentwickelten Ergebnis des 2013 durchgeführten Planungswettbewerbs sind dort fünf Maßnahmenschwerpunkte vorgesehen:

1. Neubau des Karl-Olga-Hauses an der Löwentaler Straße mit 105 Dauerpflegeplätzen, 7 solitären Kurzzeitpflegeplätzen, 15 Tagespflegeplätzen sowie einer 6gruppigen Kindertagesstätte.
2. Reduzierung des bisherigen Karl-Olga-Hauses (KOH) auf den historischen Stand von 1892 zuzüglich der Kapelle.
3. Neubau von Wohnungen auf dem Areal des abzubrechenden Hallenbades (die Anzahl der Wohnungen hängt vom noch festzulegenden Wohnungsgemeinde ab).
4. Bau von Wohnungen mit Service auf dem Grundstück des abzubrechenden Teils des alten KOH-Gebäudes.
5. Erhalt des bisherigen Karl-Olga-Parks und Vergrößerung zum innerstädtischen Grünzug zwischen KOH-Neubau und dem Wohnbauquartier anstelle des bisherigen Hallenbades bis zur Gebhard-Fugel-Strasse.

Die Vorbereitungen zum Neubau des Karl-Olga-Hauses sind inzwischen weit vorgeschritten, der Baubeschluss ist bereits gefasst.

Der Neubau des Sportbades auf dem Sportpark-Areal ist im Gange und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 fertiggestellt. Unmittelbar danach soll das alte Hallenbad in der Ehlersstraße von der Stadt Friedrichshafen in enger Abstimmung mit dem Neubau KOP abgebrochen werden, was einige Monate in Anspruch nehmen wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass dieses Baufeld für die neue Wohnbebauung spätestens Ende 2020 zur Verfügung stehen wird und mit dem Wohnungsbau für rund 40 – 45 Wohneinheiten begonnen werden kann. Um dies zu erreichen, müssen nun die Weichen gestellt werden. Dazu wird folgendes Konzept vorgeschlagen:

1. Grundstück

Im Hinblick auf das oben dargestellte Maßnahmenpaket und die überwiegend öffentlichen Nutzungen im KOH-Areal soll das Grundstück des alten Hallenbades auch bei einem Verkauf im Einflussbereich der Stadt oder der Zeppelin-Stiftung bleiben, d.h. das Grundstück sollte an einen Bauträger im Einflussbereich der Stadt oder der Zeppelin-Stiftung vergeben werden. Nach Vorgesprächen mit der Städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Friedrichshafen mbH und der Zeppelin Wohlfahrt GmbH schlägt die Verwaltung vor,

- den Grundstücksteil, auf dem das alte Hallenbad steht, an die sehr interessierte Zeppelin Wohlfahrt GmbH als erfahrenem und flexiblem Wohnungsunternehmen zu vergeben und
- dies an die städtischen Ziele hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nutzungen und soziale Vorgaben zu binden.

Der Abbruch des alten Hallenbades muss durch die Stadt Friedrichshafen in Abstimmung und enger Koordination mit dem Neubau Karl-Olga-Haus und dem Bauträger der künftigen Wohnbebauung durchgeführt werden, und zwar unmittelbar nach Inbetriebnahme des neuen Sportbades.

Im Doppelhaushalt 2018/2019 wurden überschlägig Mittel für den Abbruch eingestellt. Im Zuge der Planung wurden Untersuchungen am Objekt durchgeführt, die einen hohen Schadstoffgehalt in verschiedenen Baustoffen aufgezeigt hat. Diese schadstoffbelasteten Baustoffe müssen vor Abriss ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden.

Da keine Lagerfläche zur Verfügung steht, müssen die Stoffe in Containern an anderer Stelle zwischengelagert und nach der Beprobung entsorgt werden. Die dafür kalkulierten Kosten belaufen sich auf 2,4 Mio €.

Diese Mittel müssen nun zusätzlich zu den Abbruchkosten bereitgestellt werden, damit umgehend ausgeschrieben werden kann.

2. Nutzer, Zielgruppen

In der GR-Vorlage Nr. 2018 / V 00171 zum Neubauprojekt „Karl-Olga-Park“ (Pflegeheim und Kindertagesstätte), beraten und beschlossen am 23.07.2018, hat die Verwaltung den Wohnungsbedarf und insbesondere den Mietwohnungsbedarf für städtische Mitarbeiter dargestellt: *„Durch einen zeitnahen Beginn der Planung für diese Wohnbebauung wird es ermöglicht, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und somit in diesem Rahmen u.a. auch Mietwohnungen für Mitarbeiter des neuen Altenpflegeheimes, der Kindertageseinrichtung und andere städt. Mitarbeiter zu schaffen. Die Stadtverwaltung ist auch in Zukunft auf qualifiziertes Personal angewiesen, das aber auf dem Arbeitsmarkt immer schwerer zu bekommen ist. Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist deshalb bei der Anwerbung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiger und nicht mehr wegzudenkender Baustein der städt. Personalentwicklungskonzeption.“*

Zielgruppe für die geplanten Mietwohnungen sollen vor allem städtische Mitarbeiter sowie Mitarbeiter der Beteiligungs- und Stiftungsunternehmen sein.

3. Planung

Den städtebaulichen Rahmen für die Neubebauung gibt die auf dem 2013 durchgeführten Wettbewerb basierende Bebauungsplanung vor. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2018 sind auf dem freizulegenden Areal des alten Hallenbades zwei Gebäude für den Wohnungsbau möglich.



(Auszug Rahmenplan KOP - Überarbeitung, GR-Vorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00054, 08.03.2018)

Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH wird für die Planung des Gebäudes auf dem freiwerdenden Areal des alten Hallenbades ein konkurrierendes Verfahren gemäß Planungskodex der Stadt Friedrichshafen mit ca. 5 noch zu benennenden Architekturbüros durchführen; im Beurteilungsgremium (dem „Preisgericht“) werden auch Vertreter des Gemeinderats und der Verwaltung angehören.

Den Rahmenplan gibt der durch die Stadt Friedrichshafen durchgeführte Bebauungsplan vor.

Vorläufiger Zeitplan

Zeitraum	Arbeitsschritt
Mai 2019	Vereinbarungen mit Zeppelin Wohlfahrt zu Erwerb, Konditionen und Vorgaben zum konkurrierenden Verfahren gemäß Planungskodex der Stadt Friedrichshafen
Juni 2019 – Oktober 2019	Durchführung des konkurrierenden Verfahrens gemäß Planungskodex der Stadt Friedrichshafen
November 2019	„Preisgericht“, Entscheidung über die umzusetzende Planung
Dezember 2019 – Mai 2020	Bebauungsplanverfahren
Ende 2020	Baubeginn