

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00116 – geändert	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BSO, SBA
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 / Ha	05.06.2019, 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: Erweiterungskonzeption Landratsamt - Standortentwicklung			
Anlage(n): Anlage 1: Präsentation zur Standortentwicklung des Landratsamtes Bodenseekreis			
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: LRA / Herr Sauter, 20 min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	04.06.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.06.2019	Beschluss	öffentlich

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

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	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 type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Aufgrund der Vorberatung im PBU wird der Beschlussantrag wie folgt gefasst:

- 1) Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Planunterlagen zustimmend zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat stimmt der unter dem Abschnitt „Städtebaulicher Bewertungsansatz“ dargestellten Variantenbetrachtung bezüglich der Höhenentwicklung zu und beschließt, **der weiteren Wettbewerbsbearbeitung folgende zwei Alternativen zugrunde zu legen:**
Alternative 1: Höhe des „Kopfbaus“ orientiert sich am Gebäude Albrechtstraße 77, weitere Neubauten sind deutlich abgestuft
Alternative 2: maximale Höhe ca. 2 Geschosse tiefer als Gebäude Albrechtstraße 77 (440,75 m ü. NN)
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Erarbeitung des vom Landratsamt aufzustellenden Auslobungsentwurfs **gemäß Ziffer 2 einschließlich eines entsprechenden Grünkonzeptes** für den Wettbewerb mitzuwirken und diesen dem Gremium zur Zustimmung vorzulegen.
- 4) Der Gestaltungsbeirat wird in das weitere Verfahren eingebunden.

Begründung:

Aufgrund eines steigenden Flächenbedarfs einerseits sowie einer in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz andererseits wurde seitens des Landratsamtes in den letzten Monaten intensiv geprüft, wie die Anforderungen sowohl in Bezug auf mögliche Erweiterungspotenziale als auch hinsichtlich einer wirtschaftlichen Sanierung des Altbestandes erfüllt werden können.

Eine Ertüchtigung des Bestandsgebäudes Glärnischstraße 1-3 ist aufgrund baukonstruktiver Gegebenheiten und im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtung nicht umsetzbar. Das Verwaltungsgebäude und das Umfeld weisen zu viele wesentliche Mängel auf, wie z.B. Defizite im Brandschutzkonzept, eine energetisch veraltete Fassade, zu wenige Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie keine Trennung von Lieferanten und Kundenverkehr. Auch für eine aufgrund des gestiegenen Aufgabenumfanges erforderliche Vergrößerung des Flächenansatzes bestehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Es bedarf einer städtebaulichen Konzeption des Gesamtareals, mit der eine flexible, aber zukunftsichere Lösung geschaffen werden kann. Verschiedene Bauabschnitte sollen eine bedarfsgerechte modulare Umsetzung ermöglichen, wodurch die finanziellen Mittel in eine langfristig nachhaltige Lösung investiert werden können.

Auch können mit einer klar strukturierten Konzeption Interimskosten weitgehend vermieden werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet umfasst sowohl Flächen im Eigentum des Bodenseekreises, als auch städtische Grundstücke. Im Bebauungsplan Nr. 73/24 „Landratsamt Bodenseekreis“ wird das bestehende Landratsamt „Glärnischstraße 1-3“ planungsrechtlich abgebildet. Das Grundstück mit der Flurnummer 2513, welches sich, neben dem Grundstück mit Bestandsgebäude, ebenfalls im Eigentum des Bodenseekreises befindet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Oberhof II“. Hier soll zukünftig eine Wohnbebauung mit Tiefgarage als Parkhaus für die Besucher und Mitarbeiter des Landratsamtes vorgesehen werden. Die Fläche ist derzeit noch nicht bebaut.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten des Landratsamtes wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 „Oberhof II“ im Bereich des Flurstücks Nr. 2513 sowie den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 73/24 „Landratsamt Bodenseekreis“ ersetzt. Grundlage des Bebauungsplans wird das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens sein, welches durch das Landratsamt als Vorhabenträger im Vorfeld ausgelobt wird.

Plankonzeption des Landratsamtes:

Mit einer Machbarkeitsstudie, die das Büro Stadt Land Plan aus Stuttgart im Auftrag des LRA erstellt hat, wurden Plankonzepte entwickelt, welche mehrere Bauabschnitte vorsehen. Die zukünftigen Randbedingungen, u.a. die Straßenführung der Zeppelinstraße, wurden dabei in Abstimmung mit der Stadtverwaltung jeweils berücksichtigt.

1. Bauabschnitt:

- Bebauung des Grundstückes nordöstlich der Glärnischstraße mit Wohnbebauung und ca. 200 Stellplätzen in einer Tiefgarage.
- Die derzeit östlich des Verwaltungsgebäudes an der Glärnischstraße vorhandenen ca. 100 Stellplätze sollen in dieser Tiefgarage untergebracht werden.
- Unterbringung der Integrierten Leitestelle des Bodenseekreises.

2. Bauabschnitt („**Kopfbau**“):

- Ersatzneubau Verwaltungsgebäude Landratsamt südöstlich des bestehenden Landratsamtes Glärnischstraße (direkt am Kreuzungsbereich Glärnisch-/Albrechtstraße).
Der Neubau muss mindestens die Kapazitäten vom bestehenden Landratsamt Glärnischstraße aufnehmen. Die Geschossflächenzahl soll höher sein als im Bestand; die EG-Ebene ist für Bürgerservice und das UG für Archive vorgesehen (daher keine Tiefgarage in diesem Bauabschnitt).

3. Bauabschnitt:

- Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes südlich entlang der Zeppelinstraße.
- Das Raumprogramm sichert mittelfristigen zusätzlichen Personalbedarf.

- Komplette Unterbauung für TGA-Stellplätze.
4. Bauabschnitt (langfristiger Zeithorizont, 20 Jahre und mehr)
- Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes nördlich an der Glärnischstraße.
 - Der 4. Bauabschnitt wird in einer langfristigen ganzheitlichen Überlegung gesehen.
 - Komplette Unterbauung für TGA-Stellplätze.

Gebäudeentwicklung Verwaltungsgebäude als Ersatzneubau für den Bestand

Durch das umfangreiche Raumprogramm wird ein großvolumiger Gebäudekomplex erforderlich, der zunächst sämtliche Nutzungen des Bestandsgebäudes Glärnischstraße 1-3 abdeckt sowie Erweiterungspotenzial für zusätzliche Funktionen, wie z.B. für den Bürgerservice vorsieht. Die für den Neubau baurechtlich erforderlichen Stellplätze sollen, wie oben in der Abfolge der Bauabschnitte dargestellt, vorangestellt auf dem unbebauten Grundstück im Areal Oberhof II nordöstlich der Glärnischstraße als Tiefgarage im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung realisiert werden. Nur so kann die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Ecke Albrecht-/Glärnischstraße überbaut und der Dienstbetrieb aufrechterhalten werden.

Städtebaulicher Bewertungsansatz

Um die Auswirkungen auf die umliegende Bebauung darzustellen, aber auch, um einen Eindruck der Wirkung auf das städtebauliche Umfeld zu erhalten, wurden seitens des Landratsamtes Darstellungen mit den möglichen Baukörpern angefertigt. Die Betrachtungshöhe wurde unter Festlegung prägnanter Standorte auf ca. 1,60 m (entspricht „Augenhöhe“) über Gelände gewählt.

Aus einer städtebaulichen Bewertung heraus könnte einerseits (Alternative 1) die Höhe des bestehenden Landratsamtsgebäudes in der Albrechtstraße als maximale Gebäudehöhe für die geplanten Gebäude angesetzt werden, allerdings auch nur als einzelner Hochpunkt (als eine Art „**Pendant**“ zum Bestandsgebäude Albrechtstraße 77) und in den Restgebäuden deutlich abgestuft. Andererseits (Alternative 2) könnte jene Höhe als Obergrenze in der Auslobung festgelegt werden, welche als Mindesthöhe für die Realisierung des Projektes mit Abdeckung des Raumbedarfes zwingend erforderlich und ca. zwei Geschosse niedriger als das Gebäude Albrechtstraße 77 ist (Folie 6). Eine Überschreitung der Maximalhöhe des **hinzutretenden Hochpunktes** ist bezüglich der südlich angrenzenden Uferlandschaft des Bodensees, aber auch in Bezug auf die Ensemblewirkung mit dem bestehenden Landratsamtsgebäude Albrechtstraße kritisch zu sehen und würde in der landschaftlichen Fernwirkung überdimensioniert wirken.

Daraus **ergaben sich bis zur PBU-Sitzung** folgende Alternativen der Planungskonzepte:

- 1) Auslobung mit maximaler Höhe gemäß Gebäude Albrechtstraße 77 (mit 446,86 m ü. NN)
- 2) Auslobung mit maximaler Höhe um ca. 2 Geschosse tiefer als Gebäude Albrechtstraße 77 (entspricht der Mindesthöhe, welche zur Realisierung des Raumbedarfes notwendig ist, jedoch nicht höher als 440,75 m ü NN)

Aufgrund der Vorberatung im PBU wird dem Gemeinderat nun empfohlen, auf die Festlegung von nur einer Maximalhöhe für den Wettbewerb zu verzichten, um vielfältigere Wettbewerbsbeiträge zu erhalten. Im Zuge der Beratung wurde der Beschlussantrag in Ziffer 2 dahingehend geändert, dass man mit Alternative 1 ohne Höhenangabe und einer Orientierung am Bestandsgebäude sowie mit Alternative 2 in den Wettbewerb geht. Seitens PBU wird die Alternative 1, also der Bau eines höheren Gebäudes zu Gunsten eines geringeren Versiegelungsgrades und damit einhergehend stärkeren Durchgrünung des Areals, bevorzugt. Bei Ziffer 3 wurde daher die Erarbeitung eines Grünkonzeptes als wichtiger Bestandteil des Auslobungsentwurfes und als Anforderung an die späteren Wettbewerbsbeiträge ergänzt.

Geplante Vorgehensweise

Die Wettbewerbsbearbeitung wird vom Landratsamt zweistufig vorgesehen:

1. Ideenwettbewerb für das gesamte Gebäudeensemble und Plangebiet
2. Realisierungswettbewerb für den 1. und 2. Bauabschnitt

Durch einen Ideenwettbewerb soll der langfristige Bedarf des Landratsamtes in ein städtebaulich hochwertiges Konzept für die gesamte Fläche umgesetzt werden. Der sich daran anschließende Realisierungswettbewerb ermöglicht dann, die Fragen der konkreten Umsetzung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu beantworten.

Aufbauend auf der Zustimmung zu den vorgestellten Planunterlagen wird anschließend vom Landratsamt, in Abstimmung mit der Stadt, ein Auslobungstext erstellt, welcher die oben genannten städtebaulichen Parameter zur maximalen Gebäudehöhe beinhaltet. Die Auslobung wird dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt.

Nach dem zweistufigen Wettbewerb schließt sich ein Bebauungsplanverfahren an, welches auf dem Wettbewerbsergebnis basiert und dann auch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches vorsieht.

Um entsprechende Beschlussfassung wird gebeten.