



SITZUNGSVORLAGE

Thema: **Neubau Verwaltungsgebäude Landratsamt - Statusbericht / Auslobungstext Wettbewerb**

frühere Beratungen: AUT 6. Oktober 2014 (DS 566/2015)
AUT 4. Mai 2015 (DS 667/2015)
AUT 28. September 2015 (DS 708/2015)
AUT 12. April 2016 (DS 792/2016)
AUT 05 November 2019 (DS 792/2016/1)

Anlagen: Anlage 1: Sitzungsvorlage Stadt Friedrichshafen
Anlage 2: Beschluss Gemeinderat Friedrichshafen
Anlage 3: Bebauungsplan Rumpel-West, 1. Änderung Textteil
(steht online im Ratsinformationssystem zur Verfügung)
Anlage 4: Machbarkeitsstudie (steht online im Ratsinformationssystem zur Verfügung)

Sachvortrag : Herr Betting Zeitdauer (ca.): 15 Min.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der aktuelle Stand zur Standortentwicklung der Verwaltungsgebäude Landratsamt wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der aktuellen Machbarkeitsstudie einen Auslobungstext zu erarbeiten und nach Abstimmung mit der Stadt Friedrichshafen dem Kreistag vorzustellen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, Grunderwerbsverhandlungen für den Kauf der Parkplatzfläche südöstlich der Glärnischstraße 1-3 mit der Stadt Friedrichshafen aufzunehmen und das Ergebnis dem Kreistag vorzustellen.**
- 4. Der Kreistag benennt eine Arbeitsgruppe von sechs Mitgliedern aus seinen eigenen Reihen.**
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der aktuellen Machbarkeitsstudie eine erste überschlägige Kostenschätzung für die Bauabschnitte eins und zwei vorzulegen.**

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Kreistag	Beschluss	20.11.2019	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Aufwendungen/Auszahlungen	
Ergebniswirksam: <input checked="" type="checkbox"/>	Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>
Einmaliger Aufwand <u>550.000</u> Euro	Einmalige Auszahlung <u>272.000</u> Euro
Jährlicher Aufwand _____ Euro	Jährliche Auszahlungen _____ Euro
Gesamtbetrag _____ Euro	Gesamtbetrag _____ Euro
Aufwand 1. Jahr _____ Euro	Auszahlung 1. Jahr _____ Euro
Aufwand 2. Jahr _____ Euro	Auszahlung 2. Jahr _____ Euro
Aufwand 3. Jahr _____ Euro	Auszahlung 3. Jahr _____ Euro
Aufwand 4. Jahr _____ Euro	Auszahlung 4. Jahr _____ Euro
	Jährliche Abschreibung _____ Euro
Erträge/Einzahlungen	
Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>	Investiv: <input type="checkbox"/>
Einmaliger Ertrag _____ Euro	Einmalige Einzahlungen _____ Euro
Jährliche Erträge _____ Euro	Jährliche Einzahlungen _____ Euro
Gesamtbetrag _____ Euro	Gesamtbetrag _____ Euro
Ertrag 1. Jahr _____ Euro	Einzahlung 1. Jahr _____ Euro
Ertrag 2. Jahr _____ Euro	Einzahlung 2. Jahr _____ Euro
Ertrag 3. Jahr _____ Euro	Einzahlung 3. Jahr _____ Euro
Ertrag 4. Jahr _____ Euro	Einzahlung 4. Jahr _____ Euro
	Jährliche Auflösung _____ Euro
Mittelbereitstellung im Haushalt:	
Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>	Investitionshaushalt: <input type="checkbox"/>
Produkt: _____	Investitions-Nr. _____
Kostenstelle: _____	
Sachkonto: _____	
Zur Verfügung stehende Mittel: _____ Euro	
ggf. noch bereit zu stellen: <u>HH 2020</u> Euro	
Deckungsvorschlag:	
Ergebnishaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>	Investitionshaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>
Produkt: <u>112401</u>	Investitions-Nr. _____
Kostenstelle: <u>3101010</u>	
Sachkonto: <u>421209000</u>	

Medien: <input checked="" type="checkbox"/> PowerPoint <input type="checkbox"/> pdf-Datei <input type="checkbox"/> CD/DVD <input type="checkbox"/> Stick
<small>Sofern Präsentationen erforderlich werden, lassen Sie diese bitte mindestens fünf Tage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle Kreistag zukommen.</small>

Elektronisch mitgezeichnet von:		
<input checked="" type="checkbox"/> Landrat	<input type="checkbox"/> Dezernat 1	<input type="checkbox"/> Dezernat 2
<input checked="" type="checkbox"/> Dezernat 3	<input type="checkbox"/> Herr Hilbert	<input checked="" type="checkbox"/> Herr Betting

1. Ausgangslage:

Gemäß dem Auftrag des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 28. September 2015 wurde das Büro Stadt Land Plan, Stuttgart, als externer Projektbegleiter beauftragt, stufenweise die Grundlagen für einen städtebaulichen Wettbewerb vorzubereiten und ein Bewerbungsverfahren zur Auswahl geeigneter Architekturbüros einzuleiten.

In einem ersten Planungsschritt wurden mehrere Machbarkeitsstudien erarbeitet. Dabei wurden Kriterien abgeklärt wie z.B.:

- Derzeitige maximale Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen incl. Abstimmung mit der Stadt
- Ermittlung des räumlichen und funktionalen Flächen- und Raumbedarfs
- Entwicklung des Raumprogramms auf der Grundlage vorhandener Daten zum Bestand und zum Bedarf
- Umsetzung des Raumprogramms in ein gebäude- und grundstücksbezogenes Flächenlayout
- Ermittlung des Investitionskostenrahmens

Die verschiedenen Varianten der Machbarkeitsstudie wurden mit der Verwaltung der Stadt Friedrichshafen abgestimmt und dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 12. April 2016 vorgestellt. Nach längerem Stillstand konnte die Planung der Standortentwicklung in der vorberatenden Sitzung der Stadt Friedrichshafen (PBU) und im Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen am 24. Juni 2019 vorgestellt werden (siehe Anlage 1).

2. Sachverhalt:

Gebäude Albrechtstraße 75

Der Gemeinderat hat folgenden Beschluss gefasst, mit der Maßgabe, dass dies außerhalb des Wettbewerbsverfahrens zu erfolgen hat: „Die Verwaltung wird beauftragt, gegenüber dem Landratsamt als Planungsträger darauf hinzuwirken, beim Auslobungsentwurf zusätzlich das Gebäude Albrechtstraße 75 als Alternativ-/Potenzialfläche einzubeziehen“ (siehe Anlage 2).

Diesem Beschluss kommt die Kreisverwaltung nach. Hierbei sind folgende Aspekte zu betrachten:

Statik:

Das Gebäude Albrechtstraße 75 ist 1972 errichtet worden. Seither haben sich die Vorgaben an die Statik durch neue Zuordnungen der Erdbebenzonen sowie der Erhöhung der Schneelasten erheblich gesteigert. Im Rahmen der Voruntersuchung zur Flächenkonzeption wurde bereits überprüft, ob die Statik des Gebäudes eine Aufstockung zulässt. Dies wurde verneint.

Baurecht:

Für das Gebäude Albrechtstraße 75 gilt der Bebauungsplan Rumpel-West, 1. Änderung, Teilgebiet 1, der im Zuge des Neubaus der Albrechtstraße 77 geändert wurde und seit dem 28. Oktober 2005 rechtsverbindlich ist (siehe Anlage 3). Beide Gebäude sind in dem Bebauungsplan mit Sondergebiet Verwaltung als Einheit mit unterschiedlichen Höhen betrachtet. Für das Maß der baulichen Nutzung des Gebäudes Albrechtstraße 75 wurde hierbei die vorhandene Geschossigkeit sowie auch die Baugrenzen festgesetzt. Dies wird wie folgt begründet: „Auch unter der Berücksichtigung, dass mit dem Gebäudebestand kein ewiger Zustand festgeschrieben ist, wird mit der Festsetzung der Geschossigkeit ein ausreichender baulicher Rahmen vorgegeben, der auch künftig gegenüber dem Gebäude Albrechtstraße 77 städtebaulich vertretbar bleibt“.

Neubau:

Bei der Annahme, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, müssten die Vorgaben des Bebauungsplans für die Schaffung von weiteren Flächen geändert werden. Das Grundstück ist auf der Nordseite durch die Albrechtstraße und auf der Südseite durch die Erschließung und Feuerwehrumfahrt begrenzt. Auch auf der Ostseite ist das Grundstück durch das Hotel mit einem Anbauverbot und auf der Westseite durch die Eingangshalle der Verwaltungsgebäude begrenzt. Bei städtebaulich vorgegebener Festsetzung auf maximal sechs Geschosse, wäre eine Erweiterung der Flächen nur möglich, indem die Abstufung der östlichen und westlichen Gebäudekanten entfällt und die Außenkanten senkrecht bis zum Hotel und zur Eingangshalle geführt werden. Die hierdurch gewonnenen zusätzlichen Flächen können den zu erwartenden Bedarf nicht ausgleichen. Eine Verlagerung der Büroflächen nach außen führt zu einem Atrium in der Mitte des Gebäudes, um eine Belichtung und Entrauchung im Brandfall zu gewährleisten (vergleichbar mit dem Gebäude Albrechtstraße 77), wodurch ebenfalls keine zusätzlichen Büroflächen geschaffen werden können. Würde das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, müssten rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes während der Bauphase anderweitig, z. B. in Containern untergebracht werden. Diese Interimsunterbringung müsste aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit und eines effizienten Arbeitsablaufs in räumlicher Nähe zum Landratsamt erfolgen. Abgesehen davon, dass es schwierig sein dürfte, dafür im Umfeld des Landratsamtes einen geeigneten Platz zu finden, würden nach überschlägiger Berechnung Kosten in Höhe von deutlich über sieben Mio. Euro anfallen, was unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten ist – weil es eben eine andere Lösung gibt.

Fazit:

Aus den genannten Gründen stellt das Gebäude Albrechtstraße 75 keine Alternativ-/ Potenzialfläche dar, mit der der zusätzliche Bedarf abgedeckt oder vermindert werden könnte. Selbst bei Abbruch und Neubau lässt sich die Nutzfläche nur geringfügig erhöhen, da eine Begrenzung durch die benachbarten Gebäude, die Albrechtstraße und die Zufahrt in die Tiefgarage besteht. Eine Erweiterung in die Höhe scheidet aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus und ist bei dem bestehenden Gebäude statisch nicht möglich.

Mit der Neuordnung der Flächen in der Glärnischstraße soll der Standort Landratsamt dauerhaft gesichert werden, indem auch ein sich künftig evtl. abzeichnender Bedarf dort abgebildet werden kann.

Hierzu sind die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauabschnitte 1 bis 4 notwendig. Durch eine verdichtete Bebauung des bestehenden Grundstückes wird kein weiteres Bauland benötigt. Neben den ökonomischen Effekten durch Einsparung von Miet-, Infrastruktur- bzw. Unterhalt-/ Sanierungskosten für mehrere Gebäudestandorte, sind insbesondere auch ökologische Gründe ausschlaggebend. Eine Zentralisierung am Standort bewirkt eine Reduktion von Verkehrsströmen. Dies wird durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung des Standortes verstärkt.

Darüber hinaus wird durch die Verwaltungskonzentration der Makrostandort Friedrichshafen gestärkt, und zwar im Sinne des Landesentwicklungsplans 2002, der u.a. die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Friedrichshafen als mit Ravensburg / Weingarten kooperierendes Oberzentrum ausbauen möchte.

Grundstücke Glärnischstraße

Die Machbarkeitsstudie wurde in der vorbereitenden Sitzung der Stadt Friedrichshafen (PBU) und im Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 4).

Nach inhaltlicher Diskussion zu den Gebäudehöhen hat der Gemeinderat beschlossen, bei der weiteren Wettbewerbsbetrachtung folgende zwei Alternativen zugrunde zu legen:

Alternative 1: Die Höhe des Verwaltungsgebäudes in Bauabschnitt 2 orientiert sich am Gebäude der Albrechtstraße 77. Weitere Neubauten sind deutlich abgestuft.

Alternative 2: Die Höhe des Verwaltungsgebäudes in Bauabschnitt 2 ist ca. zwei Geschosse tiefer, als das Gebäude der Albrechtstraße 77.

Außerdem hat der Gemeinderat ein Grünkonzept gefordert, das im Wettbewerb zu erarbeiten ist und der Gestaltungsbeirat ist in das weitere Verfahren einzubinden.

Weiteres Vorgehen:

Die aktuelle Machbarkeitsstudie soll die Grundlage für die Entwicklung eines Auslobungstextes sein. Gemeinsam dienen die Machbarkeitsstudie und der Auslobungstext als Basis für die Entscheidungen der zuständigen Gremien und zum weiteren Verfahren des Projektes.

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter orientiert sich an den Vorgaben der Landesbauordnung unter Berücksichtigung der ÖPNV Kriterien.

Planungswettbewerb:

Nach dem heutigen Stand ist beabsichtigt, ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen, um zu alternativen Planungsvorschlägen für einen „Masterplan“ zur Entwicklung des Landratsamts-Projektes auf den vorgegebenen Grundstücksflächen zu kommen. Hierbei ist ein Ideenwettbewerb in der Trägerschaft des Landkreises vorgesehen, der die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Friedrichshafen bildet.

Nach Rücksprache mit der Stadt Friedrichshafen wird für die Aufgabe ein zweiphasiger, nicht-offener Wettbewerb als praxisgerechte Kombination vorgeschlagen.

1. Phase: Städtebauliche Lösungsansätze, also alternative Flächendispositionen und je nach Aufgabenbeschreibung Nachweise, dass das Raumprogramm von der Fläche her, nicht raum- und grundrissbezogen bezogen, untergebracht werden kann sowie exemplarischer Nachweis raum- und grundrissbezogen. Teilnehmeranzahl auf ca. 25 beschränkt. Das Preisgericht wählt daraus die zur 2. Phase zugelassenen Teilnehmer aus, z.B. fünf.

2. Phase: Vertiefung als „Realisierungswettbewerb“ für den 1. Bauabschnitt mit Auftragsversprechen, falls das Projekt realisiert wird. Die Teilnahme an der 2. Phase ist auf die vom Preisgericht ausgewählten Büros aus der 1. Phase beschränkt.

Arbeitsgruppe

Der Kreistag hat zur Begleitung des Projektes eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die aus fünf Kreisrätinnen und Kreisräten besteht. Die Fraktionsvorsitzenden haben sich dahingehend verständigt, dass jede Fraktion einen Vertreter entsendet. Die Arbeitsgruppe vergrößert sich dadurch auf sechs Mitglieder.

Die Fraktionen werden gebeten, die Mitglieder der Arbeitsgruppe zu benennen.

Die Arbeitsgruppe vertritt die Interessen des Landkreises. Sie unterstützt die Verwaltung fachlich bei der Projektentwicklung. Die Arbeitsgruppe ist Bindeglied zwischen der Verwaltung und den Kreisgremien. Ein erster Termin der Arbeitsgruppe ist für Donnerstag, 5. Dezember 2019, 17:00 Uhr vorgemerkt.

Termine:

Unter Berücksichtigung der komplexen Abläufe und den notwendigen Abstimmungen mit den einzelnen Gremien könnte die Erarbeitung des Auslobungstextes in den folgenden Zeiträumen erfolgen:

November 2019 bis Februar 2020:

Ausarbeitung des Entwurfs der Auslobung und des Wettbewerbsverfahrens, Abstimmung mit der Stadt Friedrichshafen (Verwaltung, Gestaltungsbeirat, Gemeinderat) und Architektenkammer, Vorbesprechung des Entwurfs der Auslobung mit dem Preisgericht, Einarbeitung der Ergebnisse in die Auslobung, Abstimmung mit Arbeitsgruppe.

10. März 2020

Beratung der Ergebnisse im AUT, Abstimmung mit Stadt Friedrichshafen, zweite Abstimmung mit Architektenkammer, Erarbeitung der Endfassung der Auslobung.

30. März 2020

Beschluss des Kreistags zur Ausschreibung des Wettbewerbes, Veröffentlichung der Ausschreibung, EU weite Bekanntmachung des Wettbewerbs.

Anfang Mai 2020:

Bewerbungsfrist Ende, Sichtung der Bewerbungen, Sitzung Auswahlgremium und Auslosung der restlichen Teilnehmer, Information an alle Teilnehmer, Ausgabe der Unterlagen an die Teilnehmer und Kolloquium.

Mitte Juni 2020:

Kolloquium mit den Teilnehmern und den Vertretern des Preisgerichtes.

Juli 2020:

Bearbeitungszeit 1. Phase, Abgabe der Modelle und Pläne.

Ende Oktober 2020:

Vorprüfung der abgegebenen Wettbewerbsbeiträge, Sitzung Preisgericht 1. Phase.

Mitte November 2020:

Sitzung des Preisgerichtes – Ende 1. Phase

Kolloquium Teilnehmer 2. Phase

Mitte Februar 2021:

Abgabe der Planungen und Modelle

Ende Februar 2021:

Vorprüfung der abgegebenen Wettbewerbsbeiträge, Sitzung Preisgericht 2. Phase, Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge, Bürgerinformation

März 2021:

Kreistagssitzung zum Ergebnis, Empfehlung an Stadt Friedrichshafen zur Schaffung von Baurecht

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat den Sachverhalt in der Sitzung vom 5. November 2019 vorberaten und empfiehlt dem Kreistag, mit Ergänzung des Beschlussvorschlages

Nr. 5, Vorlage einer ersten überschlägigen Kostenschätzung für die Bauabschnitte eins und zwei, wie vorgeschlagen zu beschließen.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Die Schätzung der für das Planungsverfahren entstehenden Kosten liegen bei ca. 550.000 Euro. Die Kosten werden entsprechend dem Verlauf des Verfahrens im jeweiligen Haushaltsjahr berücksichtigt.

Ebenfalls werden für den Kauf des städtischen Grundstückes Mittel in den Haushalt 2020 aufgenommen.