

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00145	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BSO, SBA, SBV, STM, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-08 Zollareal Sin/Gö	05.08.2020, 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: Areal „Altes Zollgebäude Schanzstraße,, – Beschluss zur weiteren Vorgehensweise Anlage(n): Lageplan mit Luftbild M 1:1000			
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; 15 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	15.09.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.09.2020	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
Gestalterische Aufwertung der Innenstadt DS-Nr. 2019/329; PBU 03.12.2019; GR 16.12.2019

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein
bei Beschluss a) Variante 1**Kosten:** einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: brutto rd. 18.000,00 EUR**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:** Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 5110000001 / 42710000**Zur Verfügung stehende Mittel (für alle SU-Planungsverfahren)**Aktuell verfügbares Budget 2020 662.584 EUR
Davon noch verfügbar am 10.08.2020 448.674 EUR**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt, der weiteren Vorgehensweise entweder

- a) die Variante 1 (zeitnahe Planungsfortsetzung) oder
- b) die Variante 2 (Zurückstellung des Planungsprozesses)

zugrunde zu legen.

Begründung:**1. Sachstand**

Mit Umzug des Hauptzollamtes in den Büropark Rotach hat der Gemeinderat am 24.06.2013 den Kauf des Grundstücks an der Schanzstraße mit dem Gebäude des ehemaligen Hauptzollamtes beschlossen. Ziel des Erwerbs dieses zentralen Bereichs in der Innenstadt ist es, diesen einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Bei dem Areal handelt es sich um eine Fläche mit hohem Potenzial, einerseits für eine städtebaulich gestalterische Aufwertung mit besonderem Alleinstellungswert und andererseits für eine maßgebende Stärkung des Einzelhandels sowohl im direkten Umfeld als auch auf innerstädtischer Ebene insgesamt.

Das Einzelhandelskonzept für Friedrichshafen mit Fortschreibung im Jahr 2012, welches der Steuerung des Einzelhandels dient, weist bereits auf funktionale und städtebauliche Defizite im Bereich Eugen-Bolz-Straße / Schanzstraße hin und lässt der Entwicklung des Flächenpotenzials Hauptzollamt besondere Bedeutung zukommen.

Aufgrund der wichtigen Bedeutung des Areals bestehen selbstredend auch die unterschiedlichsten Vorstellungen und Überlegungen für die zukünftige Nutzung. Aktuell sind im ehemaligen Zollgebäude neben Büros von Verwaltungsmitarbeitern auch die Räumlichkeiten der Gemeinderatsfraktionen untergebracht.

Letztmalig wurde über das Projekt in der Gemeinderatssitzung am 18.12.2019 beraten. In der Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, dass vorgeschaltet zur Grundlagenermittlung und dem Wettbewerbsverfahren die Bürgerschaft umfassend in den Planungsprozess einbezogen werden soll. Hierfür war ursprünglich vorgesehen, im ersten Halbjahr 2020 eine Planungswerkstatt durchzuführen. Darüber hinaus wurde vom Gemeinderat ebenfalls in der Sitzung vom 18.12.2019 beschlossen, dass die Verwaltung nunmehr baldmöglichst die Grundlagenermittlung für eine

Mehrfachbeauftragung oder ein Wettbewerbsverfahren durchführt und somit zeitnah an die Weiterentwicklung des Areals herangegangen wird.

2. Planungsziel

Ziel der Neukonzeption muss es sein, die Bereiche rund um den Kirchplatz städtebaulich aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Aus dieser Zielsetzung lassen sich folgende grundlegende Ansätze formulieren:

- Der obere Kirchplatz war historisch betrachtet kleiner als heute. Innerstädtischer Hauptplatz war und ist der Adenauerplatz. Vor diesem Hintergrund wäre es aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich denkbar, den Platz unter Berücksichtigung der klimatisch bedeutenden Grünbereiche zu verkleinern.
- Um dem Trading-Down-Prozess im Bereich der Schanz- und der Eugen-Bolz-Straße zu begegnen und dort insgesamt eine notwendige Belebung zu schaffen, ist es von besonderer Bedeutung, dass auch Angebote für ein breites Publikum und nicht nur für spezielle Personenkreise (wie z.B. Museumsbesucher) geschaffen werden. Ziel ist es daher, das Areal mit einer durchmischten Nutzung zu beleben und damit möglichst viele Zielgruppen anzusprechen.
- Mit einer Neubebauung auf dem oberen Kirchplatz böte sich die Gelegenheit, in der Kernstadt ein attraktives, ergänzendes Sortimentsangebot im Einzelhandel zu schaffen. Dies wäre ein wichtiger Baustein, um ein reizvolles und konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot zu etablieren und dadurch wieder mehr Kaufkraft an die Innenstadt zu binden.
- Zur attraktiven Durchmischung des Angebotes müsste das Areal auch mit gastronomischen Angeboten (z.B. Außengastronomie, Systemgastronomie etc.) belebt werden.
- In den Obergeschossen besteht die Möglichkeit, Wohnraum in direkter Innenstadtlage zu schaffen und auch in diesem Sinne eine weitere Belebung zu generieren.
- Im Rathaus am Adenauerplatz besteht nach wie vor ein Flächendefizit mit der daraus folgenden Anforderung, einzelne Verwaltungseinheiten außerhalb und dezentral unterzubringen. Im geplanten Neubau könnten in unmittelbarer Nähe und direkter Verbindung zum Rathaus im Sinne einer effizient strukturierten Verwaltung weitere Räumlichkeiten als Ersatz für externe Standorte untergebracht werden.

Insgesamt kann die Überplanung des Areals einen Impuls für die gesamte innerstädtische Weiterentwicklung darstellen. Der Standort ist eine wichtige Potenzialfläche zur Vernetzung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und ist aus diesem Grund auch ein explizit benannter Projektbaustein des ISEK-Leitprojektes „Einkaufsstadt mit Aufenthaltsqualität“.

3. Weitere Vorgehensweise

Für die weitere Vorgehensweise sind unter Berücksichtigung der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Einschränkungen und im Hinblick auf die angespannte Haushaltssituation aus Sicht der Verwaltung zwei nachfolgend genannte Varianten möglich:

- 1) Die Planungswerkstatt findet zeitlich wie vorgesehen „coronabedingt“ nun im Spätjahr 2020 statt. Allerdings erfolgt die Durchführung in digitaler Form und ohne die vorgesehene Präsenzveranstaltung. Hierbei besteht die Möglichkeit, neue digitale Instrumente anzuwenden und alternative Methoden zu implementieren. Bürgerinnen und Bürger, die keinen digitalen Zugriff

haben, werden hierbei nicht ausgeschlossen, sondern nach Anmeldung und in Kleingruppen zu einem Termin ins Technische Rathaus eingeladen, wo sie ihre Ideen und Anregungen gleichwertig zur Online-Beteiligung einbringen können. Diese zeitnahe Variante setzt allerdings voraus, dass die aufgrund der finanziellen Lage und der evtl. geänderten Priorisierung von Projekten noch unsichere Umsetzungsperspektive gegenüber der Öffentlichkeit klar kommuniziert wird.

- 2) Die Durchführung der Planungswerkstatt wird auf die Jahre 2022/23 verschoben. Die geringeren Haushaltsmittel erfordern insgesamt ein Überdenken und Priorisieren der laufenden Projekte und somit ist es perspektivisch unsicher, wann aktuell erarbeitete Ideen umgesetzt werden können. Weiterhin lautet eine der Leitlinien für Bürgerbeteiligung „Beteiligung mit Perspektive“. Eine zeitnahe Bürgerbeteiligung und gleichzeitig eine zeitlich deutlich spätere Umsetzung der in der Bürgerbeteiligung erarbeiteten Ideen zur Nutzung des Zollgebäudes widersprechen dieser Leitlinie und generieren außerdem Enttäuschung.

4. Finanzielle Auswirkungen von Variante 1 in 2020:

Aus dem Vergleich mit der bereits durchgeführten Online-Beteiligung zur Innenstadtentwicklung heraus ist hier mit einem Kostenrahmen von ca. 10.000 EUR brutto zu rechnen. Die erforderliche gutachterliche Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Innenstadt (Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) ist mit zusätzlich ca. 8.000 EUR brutto zu veranschlagen. Die Gesamtkosten in Höhe von ca. 18.000 EUR brutto stehen beim Produkt 5110000001, Sachkonto 42710000 für das HH-Jahr 2020 zur Verfügung.

Um Beschlussfassung wird gebeten.