

Projektbeschreibung:

Neubauprojekt Friedrichshafen / Schwab-, Hebel-, Ekkehardstraße

Vorlage zum Grundsatzbeschluss für den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt (01.12.2020)

Sachverhalt:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügt bundesweit über zahlreiche Liegenschaften. Im Rahmen der jüngst gestarteten deutschlandweiten Wohnraumoffensive des Bundes wurden durch die BImA Liegenschaften identifiziert, die sich für die Schaffung von neuem, attraktivem und preisgedämpftem Wohnraum eignen. Primär wird hierdurch der Bedarf an Wohnraum für Bundesbedienstete im Rahmen der Wohnungsfürsorge gedeckt.

Ziel der Wohnungsfürsorge ist es, Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung zu stellen. Bei der Vergabe der Wohnungen werden u.a. auch soziale Kriterien mitberücksichtigt. Nicht von Bundesbediensteten abgerufene freie Wohnungen werden in einem zweiten Schritt auf kommunaler Ebene angeboten, bevor diese auch auf dem freien Markt angeboten werden. Hierbei gelten bei einer Vermietung an Kommunalbedienstete und/oder auf dem freien Markt die gleichen Konditionen wie bei einer Vermietung an Bundesbedienstete im Rahmen der Wohnungsfürsorge. Der Mietpreis orientiert sich hierbei am unteren Ende des örtlichen Mietpreisspiegels und ist derzeit auf 10 Euro/m² gedeckelt.

In Friedrichshafen wurde die BImA-Liegenschaft Schwab-/Hebel-/Ekkehardstraße (SHE) für die Schaffung von neuem Wohnraum identifiziert. Die BImA hat die Absicht, die Liegenschaft über eine Änderung des B-Plans zu entwickeln.

Die Liegenschaft Schwab-/Hebel-/Ekkehardstraße befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Friedrichshafen in Richtung Flughafen. Die Gebäude wurden 1951 bzw. 1952 erbaut und bis zum endgültigen Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 1993 von Soldaten und deren Familien bewohnt. Die Wohnsiedlung besteht aus insgesamt 105 Wohneinheiten, verteilt auf 16 Gebäude. Die vorhandene Bausubstanz aus der Nachkriegszeit entspricht in großen Teilen nicht mehr den heutigen Standards und ist stark sanierungsbedürftig. Um die Realisierung eines einheitlichen Konzepts für das gesamte Quartier zu ermöglichen, sollen alle Bestandsgebäude vollständig zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

Angestrebt ist die Entwicklung eines neuen und modernen Wohnquartiers in mehreren Bauabschnitten. Neben der Wohnqualität soll eine effiziente Grundstücksausnutzung im Vordergrund stehen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die PKW-Stellplätze sollen dabei überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Um einen mieterverträglichen Ablauf sicherzustellen, ist die Entwicklung des Quartiers in mehreren Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt befindet sich auf Flurstück 2178 und umfasst die Gebäude Ekkehardstraße 2-6. Die betroffenen Mieter wurden von der BImA hierüber bereits im Vorfeld schriftlich informiert.

Aufgrund der aktuellen Wohnungszuschneide und -größen sowie der recht großzügigen Grundstücksausnutzung wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der vorhandenen Wohnungen um 60 bis 100% erhöht, so dass perspektivisch nach Abschluss der Baumaßnahmen 160 bis 200 Wohnungen zur Verfügung stehen werden.

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung der Bauverbotsbereiche nicht möglich. Zur Schaffung des benötigten Baurechts und aufgrund der längerfristigen vollständigen Umsetzung des Projekts soll auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden (Ziel: B-Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung). Zur Sicherung städtebaulicher Leitideen und weiteren Vereinbarungen wird ergänzend zwischen der BImA und der Stadt Friedrichshafen ein städtebaulicher Vertrag und eine Kostenübernahmeerklärung geschlossen.

Im Rahmen eines VgV-Verfahren mit „Projektskizze“ (Mehrfachbeauftragung mit vorherigem Teilnahmewettbewerb) soll ein realisierbares städtebauliches Planungskonzept ausgewählt werden, welches dann die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet.

Der zeitliche Ablauf Abstimmung Aufgabenbeschreibung und des VgV-Verfahren mit „Projektskizze“ stellen sich nach heutigem Stand wie folgt dar:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Aufgabenbeschreibung: | bis 05/2021 |
| ○ Entwurf (HBA/BImA) | bis 12/2020 |
| ○ Stadtinterne Abstimmung | |
| ○ Abstimmung Gestaltungsbeirat | |
| ○ Beschluss durch Gemeinderat | |
| 2. Durchführung VgV-Verfahren mit „Projektskizze“ | bis 11/2021 |
| ○ Teilnahmewettbewerb inkl. Wertung (1.Stufe) | ab 06/2021 |
| ○ Beauftragung zur 2. Stufe (Projektskizze, an max. 5 Teilnehmer) | ab 08/2021 |
| ○ Vorprüfung der Unterlagen und „Projektskizze“ | ab 10/2021 |
| ○ Vorbesprechung Wertungsgremium | |
| ○ Verhandlungsgespräche | |
| ○ Wertung und Vergabeentscheidung | |
| ○ Auftragserteilung | bis 11/2021 |

Anlagen:

Lageplan mit räumlicher Abgrenzung des Neubauprojekts Schwab-/Hebel-/Ekkehardstraße

Lageplan mit räumlicher Abgrenzung des Neubauprojekts Schwab-/Hebel-/Ekkehardstraße

