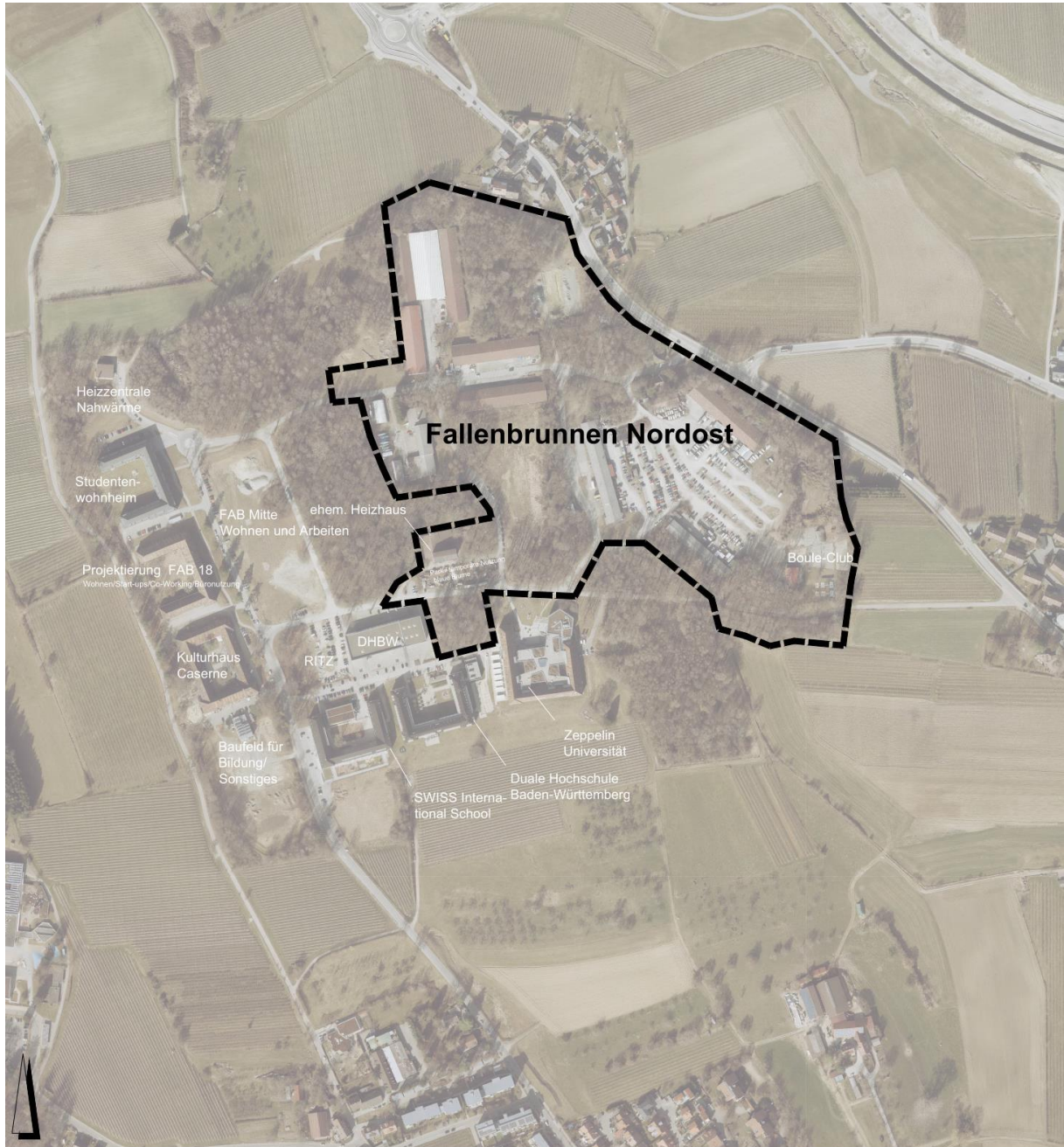


STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Abgrenzung Verfahrensgebiet



Luftbild © LGL Baden-Württemberg

Auslobungstext zum nicht offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb

„Fallenbrunnen Nordost“

in Friedrichshafen Stand 18.12.2020

**STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB
FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A Auslobungsbedingungen	4
1. Ausloberin / Auftraggeberin	4
2. Aufgabe und Ziel.....	5
3. Verfahren, Wettbewerbsart.....	6
4. Teilnehmer	6
4.1 Auswahl der Teilnehmer	7
4.2 Zulassung (formale Kriterien)	7
4.3 Referenzen (inhaltliche Kriterien)	8
4.4 Auswahlverfahren	9
4.5 Vorab ausgewählte Teilnehmer.....	9
5. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	10
6. Vorprüfung	11
7. Ausgabe der Unterlagen.....	11
8. Schriftliche Rückfragen.....	11
9. Abgabe der Arbeiten	12
9.1 Abgabetermin Pläne	12
9.2 Abgabetermin Modell.....	12
10. Leistungen	13
11. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	16
12. Prämierung	17
13. Ergebnis.....	17
14. Nachprüfung	18
15. Eigentum.....	18
16. Urheberrecht.....	18
17. Termine.....	18
Teil B Beschreibung der Aufgabe	19
18. Ausgangssituation	19
18.1 Geschichte und bisherige Entwicklungen.....	19
18.2 Bestandssituation	20
18.3 Planungsrechtliche Situation	20
18.4 Arten- und naturschutzrechtliche Situation, Waldflächen.....	20
18.5 Grün und Freiraum	21
18.6 Erschließung, ruhender Verkehr und Mobilität	22

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

18.7	Altlasten- und Kampfmittelsanierung	24
18.8	Schalltechnische Situation	24
18.9	Denkmalgeschütztes Heizhaus und Freifläche	25
19.	Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung	25
19.1	Berücksichtigung der Online-Beteiligung	25
19.2	Berücksichtigung der Impulse des Hackathons der HS Karlsruhe	26
19.3	Berücksichtigung der Impulse des SmartCity-Hackathons Fallenbrunnen	27
19.4	Kommunaler Nachhaltigkeitscheck (NI-Check)	27
19.5	Grundsätzliches zu den Bauquartieren	28
19.6	Bauquartier 1 und 3 – zukunftsorientierte Wohnformen	28
19.7	Bauquartier 2 – Gewerbe	29
19.8	Heizhaus und vorgelagerte Freiflächen	31
19.9	Freiraum, Wald und Grün	32
19.10	Mobilität und Verkehrsplanung	33
19.11	Klimaquartier	35
19.12	Sozialraumorientierte Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement	36
19.13	Energieversorgung	36
19.14	Entwässerung	36
19.15	Bauabschnittsbildung	36
19.16	Wirtschaftlichkeit	37
19.17	Aspekte für die bauliche Umsetzung	37
20.	Städtebaulicher Rahmenplan	37
Teil C	Unterlagen	38

**STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB
FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN**

Teil A Auslobungsbedingungen

1. Ausloberin / Auftraggeberin

Ausloberin ist Stadt Friedrichshafen
 Charlottenstraße 12
 88045 Friedrichshafen
 www.friedrichshafen.de

vertreten durch Erster Bürgermeister Dr.-Ing. Stefan Köhler

Durchführung / Koordination:

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen,
Abteilung Stadtplanung

Ansprechpartner Tobias Lovrencic
 Charlottenstraße 12
 88045 Friedrichshafen
 Telefon: +49 (0)7541 / 203 - 4619
 Fax: +49 (0)7541 / 203 - 84619
 Mail: t.lovrencic@friedrichshafen.de

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

2. Aufgabe und Ziel

Die Konversion des Fallenbrunnenareals wurde bereits frühzeitig nach Aufgabe der militärischen Nutzung konzeptionell von der Stadt Friedrichshafen angegangen. Aufgrund der großen Entwicklungspotenziale wurden bereits im Jahr 1992 Konzepte erarbeitet und den Gremien vorgestellt. Als Basis dieser Konzeptionen wurde als wesentlicher Faktor für den Fallenbrunnen erkannt, dass der Standort vor dem Hintergrund der militärischen Geschichte und der damit in Verbindung stehenden autarken Entwicklung eine charakteristische Identität besitzt, die für eine spezifische städtebauliche Entwicklung genutzt werden sollte.

Deshalb wurde die Idee des „Wissensquartiers Fallenbrunnen“ entwickelt. Im Sinne dieses Ansatzes bereits dauerhaft angesiedelte Nachnutzungen umfassen die Zeppelin Universität, die Duale Hochschule Baden-Württemberg, die Swiss International-School SIS, das Regionale Innovations-Technologie-transferzentrum (RITZ), das Studierendenwohnheim Seezeit und die Kultur- und Gastronomieeinrichtungen im Fallenbrunnen 17. Mit dem derzeit in Umsetzung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“ wird ein Angebot innovativer Nutzungsformen im Bereich Wohnen und Gewerbe geschaffen, dass sich entsprechend standortspezifisch mit dem Wissensmilieu verbindet.

Der Ansatz des „Wissensquartiers Fallenbrunnen“ wurde im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zum Gesamtansatz „Zukunftsquartier Fallenbrunnen: Bildung – Wohnen – Arbeiten – Kultur – Natur“ in der Zielrichtung eines innovativen Modellquartiers mit einem Nutzungsmix aus Bildung, Wohnen, Arbeit und Kultur weiterentwickelt.

Die eigenständige Prägung durch die militärische Vornutzung, getragen durch die in sich abgeschlossene Erschließung, Begrünung und Gebäudestruktur, charakterisiert bis jetzt den Fallenbrunnen und soll auch bei der Entwicklung des Bereiches Nordost eine maßgebliche Rolle spielen.

Das ehemalige Kasernengelände Fallenbrunnen ist seit 2015 vollumfänglich im Besitz der Stadt Friedrichshafen und für eine Umnutzung verfügbar.

Ziel des Verfahrens soll daher ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb für die Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost i.S.d. Zielsetzung des Zukunftsquartiers Fallenbrunnen mit einer Gesamtfläche von ca. 15,50 ha sein, wovon ca. 6,80 ha auf Bauquartiere entfallen.

Erwartet wird eine klare und überzeugende Konzeption, die einerseits respektvoll mit den bestehenden Grün- und Waldstrukturen umgeht und andererseits die bestehenden Nutzungen im Sinne des Gesamtansatzes Zukunftsquartier Fallenbrunnen ergänzt und miteinander verbindet, sowie den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Mobilität gerecht wird.

Als Impuls für den Ideenwettbewerb wurde vorab eine Online-Beteiligung, ein Hackathon mit Studierenden der Hochschule Karlsruhe, sowie ein offener SmartCity Hackathon durchgeführt.

Die Entwurfsaufgabe wird in Teil B ausführlicher beschrieben.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

3. Verfahren, Wettbewerbsart

Das Verfahren wird gem. Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Für alle Beteiligte ist die RPW 2013 verbindlich, soweit diese Ausschreibung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Das Verfahren wird als nicht offener, einstufiger städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb für insgesamt 25 Teilnehmer ausgelobt.

Der Wettbewerb zielt als Ideenwettbewerb auf die Ermittlung von voraussichtlich drei Preisträgern und die Vergabe von drei zusätzlichen Anerkennungen.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, dies gilt auch für sämtliche Bewerbungsunterlagen und Nachweise der Berufsqualifikation. Das Verfahren ist anonym.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer des Landes Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer XXX registriert.

4. Teilnehmer

Zur Teilnahme berechtigt sind interdisziplinäre Bewerber oder interdisziplinäre Bewerbungsgemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzung sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates:

- Architekt und Landschaftsarchitekt, *oder*:
- Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, *oder*:
- Architekt und Stadtplaner und Landschaftsarchitekt.

Erfüllt ein Bewerber die fachliche Voraussetzung alleine oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeitern ist er alleine teilnahmeberechtigt. Der bzw. die Mitarbeiter(in) ist bzw. sind dann in der Verfassererklärung explizit zu nennen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prü-

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

fungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG - „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner, Berater müssen die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen.“

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zwischen Stadtplanern und Landschaftsarchitekten oder zwischen Architekten und Landschaftsarchitekten ist zwingend. Außerdem wird die Zusammenarbeit mit Fachplanern zum Thema Verkehr und Klimaquartier als Berater empfohlen. Berater dürfen sich bei mehreren Arbeitsgemeinschaften beteiligen.

Es ist ein federführender Vertreter der Arbeitsgemeinschaft zu benennen, dieser ist bevollmächtigter Vertreter und für die Wettbewerbsleistung verantwortlich.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

4.1 Auswahl der Teilnehmer

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe wurden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wurde differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wurde das Auswahlverfahren dokumentiert.

Berufsanfänger wurden angemessen beteiligt. Als Berufsanfänger gelten Personen, deren Hochschulabschluss nicht weiter als 10 Jahre zurückliegt – Stichtag: Tag der Bekanntmachung 01.12.2020.

Zum Teilnahmewettbewerb wurde nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung bei der Ausloberin abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, wurden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

4.2 Zulassung (formale Kriterien)

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollten, mussten den formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegten dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerberklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert waren.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Zwingende Zulassungskriterien (d.h. formaler Ausschluss bei Nichterfüllung):

- Fristgerechte Bewerbung
- Bewerbererklärung (vollständig ausgefüllt, mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)

Bei Kategorie **b** junge Büros zusätzliche Unterlagen:

- Nachweis Hochschulabschluss
- Bestätigung Büroinhaber (bei Bearbeitung projektleitend als Angestellter in einem anderen Büro)

Das Formblatt „Bewerbererklärung“ wird als pdf-Datei zur Verfügung gestellt. Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

4.3 Referenzen (inhaltliche Kriterien)

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbrachten die Bewerber anhand des Nachweises von folgenden Referenzen:

- **Referenz Architekt/innen bzw. Stadtplaner/innen**

Nachweis über den Erfolg (Preis, Ankauf, Anerkennung) bei einem regelgerechten Wettbewerb. Nicht akzeptiert wurde ein „Erfolg“ in VgV-Verfahren oder „Mehrfachbeauftragungen“.

Bei der Kategorie **b** (junge Büros) galt hier auch der Erfolg bei einem studentischen Wettbewerb oder ein Erfolg, der projektleitend durch den Bewerber als Angestellter in einem anderen Büro bearbeitet wurde (hierfür bedurfte es der Bestätigung durch den Büroinhaber).

Bewertung der Erfolge:	1. Preis	3 Punkte
	weitere Preise	2 Punkte
	Ankauf / Anerkennung	1 Punkt

- **Referenz Landschaftsarchitekt/innen**

Nachweis über den Erfolg (Preis, Ankauf, Anerkennung) bei einem regelgerechten Wettbewerb. Nicht akzeptiert wurde ein „Erfolg“ in VgV-Verfahren oder „Mehrfachbeauftragungen“.

Bei der Kategorie **b** (junge Büros) galt hier auch der Erfolg bei einem studentischen Wettbewerb oder ein Erfolg, der projektleitend durch den Bewerber als Angestellter in einem anderen Büro bearbeitet wurde (hierfür bedurfte es der Bestätigung durch den Büroinhaber).

Bewertung der Erfolge:	1. Preis	3 Punkte
	weitere Preise	2 Punkte
	Ankauf / Anerkennung	1 Punkt

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Angaben zu den Erfolgen wurden in der Bewerbererklärung abgefragt (Bezeichnung, Wettbewerbsart, Auslober/in, Art des Erfolgs).

Außerdem mussten die Erfolge anhand eines Nachweises belegt werden (Protokoll Preisgerichtssitzung oder Veröffentlichung bei z.B. Wettbewerbe aktuell).

Für die Qualifizierung der Bewerber/Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Wettbewerb war folgende Gesamtzahl an Referenzpunkten erforderlich:

- Bewerber der Kategorie **a** 4 oder mehr Punkte
- Bewerber der Kategorie **b** 2 oder mehr Punkte

4.4 Auswahlverfahren

Insgesamt wurden 25 Teilnehmer zum Wettbewerb zugelassen. Sechs Teilnehmer wurden von der Ausloberin im Vorfeld ausgewählt (siehe 4.5).

19 Teilnehmer wurden aus den eingehenden qualifizierten Bewerbungen zur Teilnahme am Wettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 RPW ausgewählt.

In der Kategorie a sind 36 Bewerbungen eingegangen wovon sich 34 Bewerber / Bewerbergemeinschaften qualifizierten.

In der Kategorie b sind keine Bewerbungen eingegangen.

In Kategorie a qualifizierten sich mehr Bewerber / Bewerbergemeinschaften als Plätze für die Teilnahme zur Verfügung standen. Daher entschied in Kategorie a das Los.

Zusätzlich wurden Nachrücker in angemessener Zahl durch das Los bestimmt. Die Losziehung erfolgte unter Aufsicht einer von der Ausloberin unabhängigen Dienststelle.

4.5 Vorab ausgewählte Teilnehmer

Folgende sechs Teilnehmer hat die Ausloberin nach denselben Kriterien vorab ausgewählt:

- **ARP Architekten** Stuttgart
- **Bächlemeid** Konstanz
- **BHMP** Bruchsal / Nürtingen / Freiburg i. B.
- **MESS** Kaiserslautern
- **Planstatt Senner** Überlingen
- **Wick und Partner** Stuttgart

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

5. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Namen nach alphabetischer Reihenfolge der Nachnamen).

Sachpreisrichter(innen)

- Jan Dielewicz, Leiter Amt für Digitalisierung, Stadt FN
- Alexandra Eberhard, Stabsstelle Bürgerbeteiligung, Stadt FN
- Dr. Stefan Köhler, Erster Bürgermeister, Stadt FN
- Hans-Jörg Schraitle, Leiter Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, Stadt FN
- Ines Weber, Leiterin Amt für Soziales, Familie und Jugend, Stadt FN
- Tobias Wedi, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Stadt FN

Stellvertretende Sachpreisrichter

- Simon Büchler, Leiter Amt für Vermessung und Liegenschaften
- Dr. Tillmann Stottele, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Abteilungsleiter Landschaftsplanung und Umwelt, Stadt FN

Fachpreisrichter(innen)

- Prof. Cornelia Bott, Landschaftsarchitektin, Korntal
- Josef Fink, Architekt, Bregenz
- Wolfgang Kübler, Architekt, Leiter Stadtbauamt, Stadt FN
- Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt, Dortmund/Stuttgart
- Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin, Augsburg
- Klaus Sauter, Architekt, Leiter Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt FN
- Annette Sinz-Beerstecher, Landschaftsarchitektin, Rottenburg

Stellvertretende Fachpreisrichter(innen)

- Harald Betting, Architekt, Leiter Bau- und Liegenschaftsamt, Bodenseekreis
- Renate Gauß, Dipl.-Ing. Landespflege, Stadtbauamt, Abteilungsleiterin Stadtgrün und Friedhöfe, Stadt FN

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Daniel Oberschelp, CDU
- Regine Ankermann, Bündnis 90/Die Grünen
- N.N., Freie Wähler
- Heinz Tautkus, SPD/Linke-Fraktionsgemeinschaft
- Simon Wolpold, Netzwerk für Friedrichshafen
- Peter Stojanoff, FDP
- N.N., ÖDP/Parteilos-Fraktionsgemeinschaft
- N.N., Jugendparlament
- Manuela Hänsch, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt FN

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

- Franziska Bosch, Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, Abteilungsleitung Verkehr, Stadt FN
- Stefan Herrmann, Amt für Vermessung und Liegenschaften, Abteilungsleitung Liegenschaften, Stadt FN
- Tobias Lovrencic, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt FN
- Hansjörg Röpnack, Stadtbauamt, stellv. Abteilungsleitung Tiefbau, Sachgebietsleitung Verkehrsplanung, Stadt FN

6. Vorprüfung

SFP Architekten GmbH

Möhringer Str. 60/1

70199 Stuttgart

www.sfp-architekten.de

Ansprechpartner

Ulrike Schnitzer

Andrea Riedlinger ariedlinger@sfp-architekten.de

Telefon: +49 (0)711 – 47687 - 10

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige Berater, Beobachter oder Vorprüfer zu benennen.

7. Ausgabe der Unterlagen

Die Unterlagen der Auslobung Teil A - C werden den Teilnehmern ab dem **08.03.2021** zur Verfügung gestellt.

Eine gemeinsame Begehung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die Teilnehmer können das Plangebiet jederzeit selbstständig besichtigen.

8. Schriftliche Rückfragen

Im Anschluss können bis **24.03.2021** Rückfragen zum Verfahren schriftlich per E-Mail an die Vorprüfung gestellt werden:

Adresse ariedlinger@sfp-architekten.de

Betreff „Ideenwettbewerb Fallenbrunnen Nordost“

Sie werden bis zum **08.04.2021** von der bevollmächtigten Vertretung - soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Sach- und Fachgutachtern oder weiteren Sachverständigen - schriftlich beantwortet. Das Protokoll der Rückfragen und deren Beantwortung werden Bestandteil der Auslobung.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

9. Abgabe der Arbeiten

9.1 Abgabetermin Pläne (inkl. CD-ROM mit allen Plänen und Berechnungen):

Freitag, der **04.06.2021, 12:00 Uhr** („Submissionstermin“)

An diesem Tag müssen die Arbeiten bei persönlicher Abgabe bis spätestens 12:00 Uhr bei der Vorprüfung eingegangen sein.

Adresse **SFP Architekten GmbH**

Möhringer Str. 60/1
70199 Stuttgart

Betreff „Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb
Fallenbrunnen Nordost, Friedrichshafen“

9.2 Abgabetermin Modell:

Freitag, der **11.06.2021, 12:00 Uhr** („Submissionstermin“)

An diesem Tag müssen die Modelle der Arbeiten bei persönlicher Abgabe bis spätestens 12:00 Uhr bei der Ausloberin eingegangen sein.

Adresse **Stadt Friedrichshafen**

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Betreff „Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb
Fallenbrunnen Nordost, Friedrichshafen“

Im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder einem vergleichbaren Transportunternehmen ist die gleichlautende Adresse zu benutzen. Als Zeitpunkt gilt der Tagesstempel auf dem Versandbeleg, unabhängig von der Uhrzeit.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

10. Leistungen

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans sowie der Beschreibung der baulichen Entwicklung ist für den genannten Bereich ein städtebaulicher Vorentwurf zu erarbeiten. Von den Teilnehmern/innen werden folgende Leistungen verlangt:

- **Strukturkonzept / Rahmenkonzept M 1:2500** zur Darstellung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitidee unter Berücksichtigung der im Fallenbrunnen vorhandenen Strukturen. Insbesondere unter Beachtung der in Teil B aufgeführten Rahmenbedingungen ist auf vorgegebener Plangrundlage die strukturelle, funktionale und verkehrliche Einbindung, die Vernetzung des Plangebiets (u.a. Fußgänger, Radfahrer, PKW, Grünzüge/Freiflächenkonzeption, ÖPNV, soziale Infrastruktur, Versorgungsinfrastruktur) darzustellen.
- **Konzeptionelle Ideenskizze** zum Grün- und Freiraumkonzept, Maßstab frei wählbar; Darstellung der Grundsätze und Leitideen sowie der Einbindung in das Fallenbrunnenareal in Form von Plänen, Skizzen und/oder Texten.
- **Schwarz / Grünplan i.M. 1:2000**, mit Darstellung der Baustruktur und den Grünstrukturen
- **Gestaltungsplan i.M. 1:1000**, mit Darstellung der vorgesehenen Bebauungsstruktur, der Geschossigkeit in römischen Zahlen (z.B. IV+D), der Wohneinheiten (bei Wohngebäuden), der Nutzungsart, Funktionalität von Frei- und Grünflächen sowie Waldflächen, Umgang mit bestehenden Bäumen, Organisation des ruhenden Verkehrs, Infrastruktureinrichtungen, Fuß- und Radverkehrsnetz, ÖPNV-Haltestellen, Mobilitätsstationen, sowie der im Rahmenplan abgegrenzten Bauquartiere.
Die Straßenquerschnitte sind an allen maßgeblichen Stellen zu bemaßen. Die Entwicklung des Bereiches Nordost sollte in Bauabschnitten umsetzbar sein und die Abschnittsbildung entsprechend dargestellt werden.
- **Konzept zum ruhenden Verkehr für die Bauquartiere**, mit Darstellung des integrierten Ansatzes zur Minimierung des Stellplatzbedarfes, den entsprechenden Berechnungsansätzen, sowie den Kompensationsmaßnahmen für den reduzierten Stellplatzschlüssel
- **Geländeschnitte i.M. 1:500** in Nord-Süd-, sowie Ost-West-Richtung einschließlich schematischer Ansichten. Darzustellen ist das vorhandene und zukünftige Gelände, die Anzahl und Lage kann von den Verfassern gewählt werden.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

- **Vertiefung für die Bauquartiere 1 und 3 i.M. 1:500**, mit folgenden Eintragungen:

Übernahme der Planung aus dem städtebaulichen Vorentwurf, zusätzlich: Darstellung der Baukörper und deren Nutzungsart, Dachformen, Geschosigkeit, differenzierte Darstellung öffentlicher und privater Gebäude, Freiraumgestaltung öffentlich und privat, begrünte und versiegelte Flächen, bestehende Grünstrukturen, interne und übergeordnete Fuß- und Radwegebeziehungen, öffentliche und private Stellplatzanlagen, öffentliche und private Straßenflächen.

Entwicklung von baulichen Prototypen und schematische Darstellung von Funktionsgrundrissen und Schnitten zur Verdeutlichung der entwickelten zukunftsorientierten Wohnmodelle

- **Vertiefung für das Bauquartier 2 i.M. 1:500**, Vertiefte Darstellung der entwickelten Ansätze des Handwerkerhofes, insbesondere durch Prinzipgrundrisse

- **Konzeptionelle Ideenskizze Klimaquartier ohne Maßstab**: Darstellung der konzeptionellen Ansätze zu Energie, Mobilität und Klimaanpassung im Quartier in Form von Skizzen, Texten und Piktogrammen

- Zusätzliche erläuternde Skizzen, Perspektiven, Fotomontagen sind zulässig

- Die vorgegebene Abgrenzung der Bauquartiere ist bindend.

- **Erläuterungen** sind auf den Plänen darzustellen und sollen über Ziele und Lösungsvorschläge der Planung informieren und daher in Form von Texten, Piktogrammen und Skizzen auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, an denen eine Erläuterung über die Plandarstellung hinaus erforderlich wird.

- Inhalt, Format und Anzahl der Pläne

Die Pläne sind gerollt einzureichen. Insgesamt sind für alle geforderten Leistungen maximal 4 Blätter DIN A0 zugelassen.

- **Einsatzmodell (Massenmodell)** i.M. 1:1000 mit Darstellung der geplanten Strukturen in den Bauquartieren

- Nur für die Vorprüfung und nicht Inhalt der Präsentationspläne:

Berechnungsformblatt (Formblatt F1) mit folgenden Angaben:

- Flächen und Nutzungsverteilung im Erdgeschoss
 - nichtöffentliche Flächen (Gewerbe; Wohnen; Grün- / Freiflächen)

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

- öffentliche Flächen (Grün-, Wald-, Freiflächen; Verkehr / Erschließung; Sonstiges)
- Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung (BGF EG, GRZ, BGF Vollgeschoss, GFZ)
- Weitere Kennzahlen (weitere BGF-Flächen / Anzahl Wohneinheiten)

Funktionsflächenlayout M 1: 2.500

Auf Grundlage des Berechnungsformblatt F1 ist die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss als Funktionsflächenlayout mit Angabe der Geschossigkeit in römischen Zahlen (z.B. IV+D) und der Anzahl an Wohneinheiten (bei Wohngebäuden) farblich wie folgt darzustellen:

- öffentliche Flächen
 - Grün-, Wald-, Freiflächen (**braun**)
 - Verkehr / Erschließung (**gelb**)
 - Sonstiges z.B. Sport, Soziales, Kultur (**grau**)
- nichtöffentliche Flächen
 - Gewerbe (**blau**)
 - Wohnen (**rot**)
 - Sondernutzung (**lila**)
 - Grün- / Freiflächen (**grün**)

Formblatt zur Berücksichtigung der maßgeblichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (Formblatt F5) mit Angabe ob und durch welche planerische Maßnahme die Anregungen berücksichtigt wurden

- **Verfassererklärung**

Auf dem **Formblatt F2** (2-fach). Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmenden in der Verfassererklärung ihre Anschrift sowie die Namen der beteiligten Mitarbeiter(innen) und Sachverständigen anzugeben.

Im Falle der Teilnahme von Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften sind ergänzend die bevollmächtigte Vertretung und der (die) Verfasser(in) zu benennen.

Die Verfassererklärung ist von den Teilnehmenden, bei Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften durch deren (die) bevollmächtigte Vertretung zu unterzeichnen.

Jede(r) Verfasser(in) hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

- **Eigenerklärung**, auf dem **Formblatt F3** (2-fach) mit Kennzahl in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag.
- Kennzeichnung und **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf Formblatt F4**.

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt, jedem Schriftstück, der CD etc. in der rechten oberen Ecke sein, innerhalb einer Fläche von 6 cm x 3 cm.

- Eine 2. Fertigung der Präsentationspläne als s/w Kopie für die Vorprüfung.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

- Alle Präsentationspläne (mit Erläuterungen) als farbige Verkleinerungen im DIN A3 Format (Arbeitsunterlagen für die Vorbereitung der Sitzung der Vorprüfung und des Gremiums)
- Für die öffentliche Ausstellung wird zusätzlich eine Karte DIN A5 mit dem Namen aller Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt.
- Bild-Dateien der Präsentationspläne, farbig, 150dpi im Originalformat, pdf-Format
- Sämtliche Teile der Unterlagen auf CD-ROM bzw. DVD

11. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Teil A der Auslobung stellt bindende Vorgaben, Teil B beschreibende Vorgaben dar.

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung (Teil A) entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Das Preisgericht muss Wettbewerbsarbeiten, die bindende Vorgaben der Auslobung aus Teil A nicht erfüllen, vom weiteren Verfahren ausschließen, es kann derartige Arbeiten also von Anfang an nicht zur Beurteilung zulassen.

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten angewendet (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar)

- Städtebauliche Idee, Leitgedanke
- Städtebauliche Qualität
- Leitidee zum Grün- und Freiraumkonzept
- Qualität der Grün- und Freiraumgestaltung sowie Integration in den Fallenbrunnen
- (Multi-)Funktionalität der Grünflächen und Freiräume
- Einhaltung der Abgrenzung der Bauquartiere
- Berücksichtigung der Vorgaben zur Verkehrsplanung / Mobilität
- Funktionale Einbindung in das Zukunftsquartier Fallenbrunnen
- Einbindung in die bauliche und verkehrliche Struktur der Umgebung
- Wegebeziehungen / Radwege
- Wirtschaftlichkeit der angebotenen Lösungen; technischer und sonstiger Aufwand der vorgeschlagenen Umgestaltungsmaßnahmen z.B. Materialität, Anzahl der Bäume und sonstigen Pflanzen, Komplexität der Baumaßnahmen
- Technische Innovation hinsichtlich Klimaanpassung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

- Berücksichtigung der Impulse und Ergebnisse der Online-Beteiligung und übrigen Beteiligungsverfahren
- Berücksichtigung der Ergebnisse des kommunalen Nachhaltigkeitschecks (NI-Check)

12. Prämierung

Die Ausloberin stellt als Preissumme 120.000 € netto mit folgender Verteilung zur Verfügung:

- 1. Preis: 48.000 € netto
- 2. Preis: 36.000 € netto
- 3. Preis: 24.000 € netto
- für Anerkennungen gesamt: 12.000 € netto

Dem Gremium bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme vorbehalten.

13. Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern nach der Preisgerichtssitzung das Ergebnis – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht das Ergebnis sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Die Ergebnisse werden nach Abschluss des Ideenwettbewerbs öffentlich ausgestellt. (Angabe von Zeitraum, Ort, Adresse, Öffnungszeiten erfolgt rechtzeitig).

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs nur auf Wunsch an die Teilnehmer kostenfrei zurück. Die nicht prämierten Arbeiten können abgeholt werden. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können nach dem 31.10.2021 nicht weiter aufbewahrt werden und werden von der Ausloberin entsorgt.

Weitere Schritte:

Öffentliche Abschlussveranstaltung mit Vorstellung des Siegerentwurfes (diese Leistung ist im Preisgeld enthalten).

Der Siegerentwurf soll in der Folge die Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens zur planungsrechtlichen Festsetzung der Konzeption bilden.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

14. Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

15. Eigentum

Die Arbeiten werden gemäß § 8 RPW 2013 Eigentum der Ausloberin.

16. Urheberrecht

Die Nutzung der Verfahrensarbeiten und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch § 8 RPW 2013 geregelt.

17. Termine

08.03.2021	Versand der Auslobung an die Teilnehmer
24.03.2021	Frist für Rückfragen zum Verfahren
08.04.2021	Beantwortung der Rückfragen
04.06.2021, 12:00 Uhr	Abgabe der Planunterlagen
11.06.2021, 12:00 Uhr	Abgabe des Modells
27.07.2021, 9:30 Uhr	Gremiumssitzung
im Anschluss	Ausstellung

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Teil B Beschreibung der Aufgabe

18. Ausgangssituation

Die Ausgangssituation ist maßgeblich beeinflusst von der Historie, den bisherigen Nutzungen, sowie den bereits erfolgten Entwicklungen des Fallenbrunnen-Areals. Dieses umfasst insgesamt ca. 37 ha Fläche, wovon ca. 11,5 ha auf Waldflächen entfallen. Zahlreiche Biotopstrukturen haben sich in den Jahren der geringen Nutzung entwickelt. Stadtstrukturell ist der Fallenbrunnen vom übrigen Siedlungskörper klar abgegrenzt und aufgrund seiner Insellage im Stadtraum als in sich geschlossene Einheit zu betrachten. Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder. Eine baulich-strukturelle Anbindung an die übrige Siedlungsstruktur ist demnach nicht vorgesehen.

18.1 Geschichte und bisherige Entwicklungen

Das rasche Wachstum kriegswichtiger Industrie in Friedrichshafen ab 1933 führte zur Einrichtung einer "Flakstammatterie Friedrichshafen". Am 9.4.1937 bezogen die ersten Soldaten ihre Unterkünfte in der Flakkaserne. Sie lagen im Nordosten des weitläufigen Fallenbrunnen-Areals, mit Zugang von der Hochstraße; dieser älteste Teil ist vor Kriegsende abgebrannt. Erst im Lauf der folgenden Jahre entstanden die weiteren großzügigen Unterkünfte und das zentrale Heizwerk. Nach dem Einmarsch am 29.4.1945 besetzten die Franzosen die Flakkaserne und nutzten sie mit verschiedenen Heeresseinheiten bis 1992. Danach übernahm die Stadt Friedrichshafen das Areal zur Nutzung als Sammelunterkunft und zur temporären Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Konversion des Fallenbrunnenareals wurde bereits frühzeitig nach Aufgabe der militärischen Nutzung konzeptionell von der Verwaltung angegangen. Aufgrund der großen Entwicklungspotenziale wurden kurz danach im Jahr 1992 Konzepte erarbeitet und den Gremien vorgestellt. Als Basis dieser Konzeptionen wurde als wesentlicher Faktor für den Fallenbrunnen erkannt, dass der Standort vor dem Hintergrund der militärischen Geschichte und der damit in Verbindung stehenden autarken Entwicklung eine charakteristische Identität besitzt, die für eine spezifische städtebauliche Entwicklung genutzt werden sollte.

Deshalb wurde die Idee des „Wissensquartiers Fallenbrunnen“ entwickelt. Im Sinne dieses Ansatzes bereits dauerhaft angesiedelte Nachnutzungen umfassen die Zeppelin Universität, die Duale Hochschule Baden-Württemberg, die Swiss International-School SIS, das Regionale Innovations-Technologiezentrum (RITZ), das Studierendenwohnheim Seezeit und die Kultur- und Gastronomieeinrichtungen im Fallenbrunnen 17. Mit dem derzeit in Umsetzung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“ wird ein Angebot innovativer Nutzungsformen im Bereich Wohnen und Gewerbe geschaffen, das sich entsprechend standortspezifisch mit dem Wissensmilieu verbindet.

Neben den größtenteils abgeschlossenen Entwicklungen und Realisierungen im Südosten, welche den Bereich Bildung, Gewerbe, Kultur und besondere

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Wohnformen entsprechend des 2008 vom Gemeinderat beschlossenen Strategiepapiers betreffen und zusammen den Wissenspark Fallenbrunnen bilden, konnte zuletzt 2015 die Restfläche im Fallenbrunnen Nordost mit einer Größe von ca. 13,4 ha erworben werden. Die Entwicklung dieses Bereiches, der vor allem für gewerbliche Nutzungen im Bereich von Forschung und Entwicklung vorgesehen ist, steht noch aus.

Im Abschlussbericht zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom Februar 2018 wurde die hohe Bedeutung des Fallenbrunnens für die gesamtstädtische Entwicklung verdeutlicht. So wurde das Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen und Wohnbauland im Nordosten betont, die maßgeblichen Zukunftsthemen für den Fallenbrunnen identifiziert und, basierend auf der Bestandsanalyse, dem abgeleiteten Handlungsbedarf und den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses zum ISEK das Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ entwickelt. Die für das Leitprojekt Nr. 10 entwickelten Projektbausteine sehen die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Bereich Nordost vor.

18.2 Bestandssituation

Während die Bereiche Mitte und Südwest bereits mittlerweile nahezu vollständig dauerhaft genutzt werden, ist der Bereich Nordost aktuell geprägt durch teils leerstehende Gebäude bzw. Gewerbehallen als Relikt der größtenteils beendeten temporären Nutzungen durch Gewerbetreibende, sowie große Schotterflächen, die vorübergehend als ebenerdige Parkierungsmöglichkeiten für die Hochschulen zur Verfügung stehen. Eingeteilt in Bauabschnitte erfolgt momentan der Rückbau der bestehenden Gebäude sowie die Altlasten- und Kampfmittelsanierung, was unter anderem die Einrichtungen eines temporären Parkplatzes südlich des Gebäudes Fallenbrunnen Nr. 35 zur Unterbringung von Stellplätzen der DHBW erforderlich macht. Weitere Bestandsnutzungen umfassen den Boule-Club Friedrichshafen, der erhalten bleiben soll, sowie den städtischen Grünschnitt-Lagerplatz.

18.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche, Planung“ dargestellt. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert für das Plangebiet mit Ausnahme des Heizhauses nicht. Die angrenzenden Bebauungspläne sowie ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan sind in Teil C enthalten.

18.4 Arten- und naturschutzrechtliche Situation, Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen sowie gleichermaßen die arten- und naturschutzrechtliche Situation nehmen großen Einfluss auf die Bestandssituation und charakterisieren diese maßgeblich. Ebenso sind diese für den entwickelten Rahmenplan und die Planungsziele mitentscheidend.

Der vorbereitende Umweltbericht aus dem Jahr 2018 beschreibt die Ausgangssituation folgendermaßen:

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Entwicklung der Konversionsfläche Fallenbrunnen Nordost ist mit Eingriffen in verschiedene Schutz-

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

güter verbunden. Am erheblichsten stellen sich die erforderlichen Gehölzrodungen dar, die Lebensräume für Vögel, Fledermäuse u.a. Tierarten reduzieren. Dabei handelt es sich überwiegend um natürlich entstandene Wälder, manchen jüngeren Datums. Bei Schonung der wertvollsten Waldbestände und Feldgehölze vor direkten und indirekten Eingriffen können erhebliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Der Biotopverbund ist im städtebaulichen Rahmenplan berücksichtigt und dem gegenüber durch eine zusätzliche Biotopverbundachse von Südost nach Nordwest verstärkt. Zur Vermeidung von Habitatverlusten und aufgrund des ohnehin erforderlichen Waldausgleiches wurde im städtebaulichen Rahmenplan ein Ansatz der Flächenneutralität zwischen dauerhaft zu rodenden und aufzuforstenden Flächen gewählt.

Im Jahr 2020 wurden umfassende faunistische Kartierungen durchgeführt und, darauf aufbauend, eine Bewertung potentieller Gehölz- und Waldeingriffe sowie Bewertung der Waldgebiete erstellt (s. Anlagen 10 u. 11). Die im Rahmenplan vorgenommene Abgrenzung der Bauquartiere und Verortung der Nutzungen basiert auf den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Kartierungen und Waldflächenbewertung. Aufgrund der Wertigkeit der vorkommenden Arten ist der Artenschutz ein entscheidender fachlicher Belang in der Entwicklung, weshalb die Entscheidung, welche Teilbereiche für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden und in welchen Teilbereichen eine Stärkung des Biotopverbundes erfolgt, bereits auf Ebene der Rahmenplanung getroffen werden muss. So soll mit dem Rahmenplan zum einen den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen werden, zum anderen soll gleichzeitig ein möglichst zweckmäßiger Zuschnitt der zu überplanenden Bauquartiere entstehen. Spezielles Charakteristikum des Fallenbrunnens ist, dass aufgrund von Zufallsnutzung und Sukzession untypische Waldbilder entstanden sind, die jedoch für zahlreiche Arten genau aus diesem Grund sehr wertvoll sind. Hervorzuheben ist das große Spektrum an streng geschützten und wertvollen Vogel- und Fledermausarten, welche als Gruppe vorrangig im Wald wohnen, störungsempfindlich sind und in manchen Fällen die letzten Bestände ihrer Art in Friedrichshafen darstellen. Das Offenland bietet Lebensraum für die streng geschützten Arten Zauneidechse und Laubfrosch.

18.5 Grün und Freiraum

Die Grün- und Freiraumstrukturen im Fallenbrunnenareal sind geprägt von einer markanten, intensiven Durchgrünung mit durch Sukzession entstandenen Wald- und Gehölzbeständen. Die Gehölze rahmen den Fallenbrunnen ein und betonen mit den umgebenden, offenen landwirtschaftlichen Flächen seine Insellage im Stadtgebiet Friedrichshafen. Man betritt den Fallenbrunnen daher auch durch einen grünen Eingang. Die Gehölzbestände reichen von großen, geschlossenen Waldflächen mit wildem Charakter bis hin zu prägnanten Einzelbäumen und Gehölzgruppen, die sich über die Zeit erhalten konnten. Die markanten Gehölzstrukturen und Waldflächen gliedern das Fallenbrunnengebiet heute maßgeblich in seine Teilbereiche. In den gehölzfreien Bereichen im Fallenbrunnen dominieren Ruderalpflanzen, die sich im Laufe der Jahre im Gebiet verbreitet haben. Dazu zählen leider auch Neophyten wie der Japanische Staudenknöterich. Im Bereich des Fallenbrunnens gibt es keine Fließ-

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

gewässer. Wenige Kleingewässer sichern das Amphibienvorkommen im Gebiet. Die Wegeverbindungen im und um den Fallenbrunnen werden vorwiegend für Fuß- und Radverkehr genutzt. Es erfolgt vorwiegend eine extensive Freizeitnutzung durch Spaziergänger oder Jogger.

Der westliche Fallenbrunnen wird durch eine breite, zentrale Grünachse geprägt. Diese ist von Wildblumenwiesen und mit prägnanten Einzelbäumen bewachsen. Im gesamten Fallenbrunnenareal gibt es, bis auf den nichtöffentlichen Boule-Platz und den Spielplatz im Bereich der Kindertagesstätte, keine öffentlichen Grünanlagen mit Spiel- oder Erholungsfunktion. Halböffentliche Freiräume mit Aufenthaltsfunktion befinden sich mehr oder weniger ausgestaltet in den Innenhöfen und in der Umgebung der jeweiligen Gebäudekomplexe. Südlich des Heizhauses befindet sich ein Waldstück, welches als Erholungswald festgesetzt ist, jedoch noch unerschlossen ist. Zur Realisierung dieser Nutzung ist ein schonender Waldumbau erforderlich.

Das Wettbewerbsgebiet hat wegen der geringeren Nutzungsintensität teilweise einen urwüchsigen Charakter. Außerhalb der Waldflächen und Gehölzbestände kommt verbreitet Ruderalvegetation auf Schotterflächen vor, was auch die hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt begründet. In Einzelbereichen sind die Grünstrukturen auch durch ehemalige gärtnerische Nutzung geprägt, wie verwilderten Gärten und Obstbäumen. In der Umgebung des Fallenbrunnens befinden sich landwirtschaftliche Flächen, in denen der intensive Obstbau dominiert. Vereinzelt sind Grünland oder Hochstammflächen eingestreut. Südlich des Areals befindet sich über Feldwege fußläufig erreichbar der Hof Schätzlesruh mit seinen umgebenden Bewirtschaftungsflächen zu denen ausgedehnte, landschaftsprägende Streuobstbestände gehören. Der Hof betreibt ökologische Landwirtschaft mit Milchvieh und bietet auf dem Hof Direktvermarktung im Hofladen an.

18.6 Erschließung, ruhender Verkehr und Mobilität

Der Fallenbrunnen wird maßgeblich durch die Zufahrten von Osten (L 328b / Hochstraße) und die Glärnischstraße erschlossen. Die am Westrand des Fallenbrunnens verlaufende Windhager Straße hat eine deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion.

Gebietsintern erfolgt die Hapterschließung durch die Ost-West Verbindung von der Hochstraße, sowie die Verlängerung der Glärnischstraße in Süd-Nord-Richtung, diese beide Achsen treffen auf Höhe des Gebäudes Fallenbrunnen 19 zusammen, der Knotenpunkt ist als Kreisverkehrsplatz ausgebildet.

Bisher konnte dem Stellplatzbedarf der bestehenden Einrichtungen im Bereich Bildung und Kultur sowie Forschung und Entwicklung vor allem aufgrund der temporären Verfügbarkeit großer Flächen zur PKW-Abstellung im Bereich Nordost relativ einfach entsprochen werden. Diese Flächen werden jedoch perspektivisch aufgrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Nordosten nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb ist es zwingend notwendig, Alternativen für den Wegfall der bestehenden Stellplätze zu schaffen.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Der Bedarf stellt sich im Bestand und außerhalb der Baugrundstücke der jeweiligen Nutzungen wie folgt dar:

- Zeppelin Universität (ZU) 331 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen), Bedarf steigend
- Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) 320 Stellplätze vertraglich vermietet, aktueller Bedarf laut Bericht im Dezember 2019 500 Stellplätze
- Swiss International School 17 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen)
- Regionales Informations- und Technologiezentrum (RITZ) 17 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen)
- Kulturkaserne Fallenbrunnen 17 geschätzt insgesamt ca. 100 Stellplätze
- Gleichzeitig steht noch die Entwicklung des Fallenbrunnens 18 an, weiterhin gibt es südlich des Fallenbrunnens 17 noch ein freies Baufeld für Bildung/Sonstiges. Hierdurch kann ein weiterer Stellplatzbedarf entstehen, dem ggf. auf dem Baugrundstück nicht vollständig entsprochen werden kann.

Bereits jetzt ist absehbar, dass der Stellplatzbedarf der bestehenden Nutzungen sich nur über das bereits im Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ vorgesehene Parkdeck mit Erdüberdeckung, sowie ein zusätzliches Parkhaus im Bereich Nordost abdecken lässt. Die zukünftige Deckung des bestehenden Stellplatzbedarfes durch ebenerdige Stellplätze ist aufgrund der Flächenknappheit und finanziellen Wertigkeit der Flächen städtebaulich nicht zielführend. Inwieweit Teile des Stellplatzbedarfes aufgrund alternativer Mobilitätsangebote entfallen könnten, gilt es im Weiteren mit den ansässigen Einrichtungen zu klären sowie bei den Nutzern über die Online-Beteiligung abzufragen.

Für die weitere Entwicklung des Fallenbrunnens, insbesondere im Nordosten, spielt die Mobilität der zukünftig vor Ort Beschäftigten bzw. Anwohner, nicht zuletzt aufgrund des Stellplatzbedarfes eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Insellage des Fallenbrunnens im Stadtraum und der strukturell klar abgrenzbaren Einheit besteht die Möglichkeit, individuelle Mobilitätslösungen für den Fallenbrunnen, insbesondere den neu zu überplanenden Bereich Nordost, zu erarbeiten. Parallel zur Rahmenplanung und Durchführung des Wettbewerbes soll daher ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das zum einen die Anforderungen, Bedarfe und Wünsche der bestehenden und zukünftigen Anlieger berücksichtigt, zum anderen aber konkrete Möglichkeiten der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs aufzeigt. Hinzuweisen ist in diesem Kontext jedoch darauf, dass eine Beeinflussung des gesamtstädtischen Modal Splits (Verteilung des Gesamtverkehrsaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsmittel) nicht möglich sein wird. Lediglich das Mobilitätsverhalten der Besucher und zukünftigen Bewohner des Fallenbrunnens als räumlich klar abgegrenzte und in der gesamtstädtischen Betrachtung relativ kleine Einheit kann durch entsprechende Angebote im Bereich der Infrastruktur und alternativer Mobilitätslösungen beeinflusst werden. Insbesondere bei regionalen Studienpendlern ist die Einflussnahme jedoch aufgrund des ÖPNV-Ange-

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

botes auf regionaler Ebene nur sehr bedingt vorhanden. Im Themenplan Mobilität des Rahmenplanes werden erste denkbare Bausteine und Maßnahmen angesprochen, die im Weiteren zu konkretisieren sind.

18.7 Altlasten- und Kampfmittelsanierung

Im Bereich Fallenbrunnen Nordost wurden aufgrund der militärischen Vornutzung bereits frühzeitig Untersuchungen zur Feststellung von Altlasten und sonstigen Bodenkontaminationen sowie von Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Zusammengefasst lassen sich folgende Ergebnisse darstellen:

Bereiche mit sanierungsrelevantem Gefahrenpotenzial (nach BBodSchV)

Im Themenplan Altlasten/Sanierungsqualität sind Bereiche aufgeführt, die eine potenzielle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Bereiche A–H) bzw. Bodenluft-Raumluft-Mensch (Bereiche 1-5) darstellen können. Diese können Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzungen haben, etwa durch Verbote oder besondere Auflagen für die Errichtung von Spiel- bzw. Wohnflächen sowie einer Bebauung mit Unterkellerung in jenen Bereichen.

Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenkontaminationen (nach KrWG)

Im Rahmen der Baugrunderkundung/abfallrechtlichen Bewertung wurden in den einzelnen Rückbauabschnitten zahlreiche Flächen mit Bodenbelastungen gefunden und grob eingegrenzt, die keine Gefährdung im Sinne der BBodSchV darstellen, jedoch im Zuge von künftigen Baumaßnahmen, sprich Aushebung von Baugruben aus abfallrechtlichen Gründen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können (kontaminationsbedingter Mehraufwand).

Kampfmittelbelastungen

Im gesamten Gebiet Fallenbrunnen Nordost besteht nahezu ein flächendeckender Kampfmittelverdacht, resultierend aus der geschichtlichen Weltkriegseinwirkung (Spreng- und Brandbomben) und der militärischen Nutzung (Waffen- und Munitionsteile).

18.8 Schalltechnische Situation

Verkehrslärm

Das Bauquartier 2 liegt im Einflussbereich der Hochstraße / L 328b. Ein Auszug aus der Umgebungslärmkartierung von 2012 ist im Anhang enthalten. Mit der Inbetriebnahme der B 31 neu und den voraussichtlich zunehmenden Verkehrszahlen ist die Situation in den östlichen Randbereichen neu zu beurteilen.

Gewerbelärm

Maßgebliche Vorbelastungen bestehen nicht, das Gebäude Fallenbrunnen 17 mit nächtlichem Veranstaltungsbetrieb liegt in einer Entfernung von minimal 300 m.

Gebietseinstufungen

Für die Bauquartiere 1 und 3 ist zum jetzigen Stand die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, für das Bauquartier 2 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

18.9 Denkmalgeschütztes Heizhaus und Freifläche

Am südwestlichen Rand des Plangebietes und damit im Übergang zur Campusachse Fallenbrunnen befindet sich das ehemalige Heizhaus des Fallenbrunnens, geplant 1936 vom Stuttgarter Architekten Rolf Gutbrod, der Bau erfolgte 1936/1937. Im Jahr 2000 erfolgte die Einstufung des ehemaligen Heizhauses als Industriedenkmal gem. § 2 DSchG BW, 2004 wurde eine Fasadensanierung und Dachsanierung durchgeführt. 2010 stellte das Landesamt für Denkmalpflege das Heizhaus als seltenes und bedeutendes technisches Denkmal heraus, eine ausführliche Bestandsaufnahme wurde 2012 durchgeführt, ein defekter Brennkessel 2013 entfernt. Auf der Vorfläche des denkmalgeschützten Heizhauses befindet sich das Wohnprojekt „Blaue Blume“ als temporäre Nutzung, mit einem Freiwerden der Fläche ist zu rechnen.

19. Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung

Übergeordnetes Entwicklungsziel für Fallenbrunnen Nordost ist die Entwicklung i. S. d. ISEK-Leitprojektes Nr. 10 "Zukunftsquartier Fallenbrunnen: Bildung - Wohnen - Arbeiten - Kultur - Natur" mit dem Ziel, den Fallenbrunnen zu einem innovativen Modellquartier mit Nutzungsmix aus Bildung, Wohnen, Arbeiten und Kultur zu machen. Aufgrund des im ISEK identifizierten Entwicklungspotenzials für Gewerbeflächen und Wohnbauland sind im Nordosten die beiden genannten Nutzungen vorgesehen.

Erwartet wird eine klare und überzeugende Konzeption, die einerseits respektvoll mit den bestehenden Grünstrukturen umgeht und andererseits die bestehenden Nutzungen im Sinne des Gesamtansatzes Zukunftsquartier Fallenbrunnen ergänzt und miteinander verbindet, sowie den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Mobilität gerecht wird.

19.1 Grundsätzliches zu den vorgeschalteten Beteiligungsprozessen

Zusätzlich zur nachfolgenden Zusammenfassung der Beteiligungsprozesse sind in jedem Fall auch die im Anhang ausführlich dargestellten Ergebnisse zu beachten.

Unabhängig von den fachlichen Anforderungen an die Vorentwürfe sollte auch darauf geachtet werden, diese didaktisch nachvollziehbar und bürgerfreundlich gestalten. Damit soll nachvollziehbar werden, inwieweit die Bedarfe und Belange der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt wurden. Als Gedankenstütze und Gegenstand der Vorprüfung gilt diesbezüglich das Formblatt F 5.

19.2 Berücksichtigung der Online-Beteiligung

Im Vorfeld zum städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde eine Online-Bürgerbeteiligung in Form einer Umfrage durchgeführt. Die vollständige, ausführliche Dokumentation der Ergebnisse ist im Anhang, Anlage 3a enthalten. Die Umfrage wurde in einer offenen, also nicht repräsentativen Form durchgeführt. Besonders deutlich wird dies durch die überproportional stark vertretenen Studierenden, die in der Befragung z.B. den Erhalt kostenloser Parkmöglichkeiten fordern, u.a. mit der Begründung, dass das ÖPNV-Angebot nicht

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

ausreichend sei, während wiederum im Smart City Hackathon – einem weiteren Beteiligungsformat – der weitestgehend autofreie Fallenbrunnen mit einem intermodalen Mobilitätshub an den Zufahrten zum Fallenbrunnen als Ziel skizziert wurde. Trotz der überproportionalen Beteiligung der Studierenden sollte aber nicht außer Acht gelassen werden, dass bei der Planung für Fallenbrunnen Nordost auch andere Lebenslagen, Generationen und Bedarfe, wie z.B. Barrierefreiheit oder ein kinderfreundliches Wohnumfeld, entsprechend zu berücksichtigen sind. Insbesondere die folgenden maßgeblichen Ergebnisse der Online-Beteiligung sind als Teil der Aufgabenstellung zu verstehen:

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung erhielten die Vorschläge zu unterschiedlichen, speziellen gewerblichen Nutzungen die höchste Zustimmung.

Bei der Fragestellung zu zukunftsorientierten Wohnformen wurden vor allem die Aspekte einer nachhaltigen, ökologischen Bauweise, innovativer Energiekonzepte, flexibler Grundrisse, gemeinsamen Wohnens und Arbeitens, neuer Technologien sowie einer sozialen Mischung deutlich.

Bezüglich Naturschutz, Grün und Freiraum wurden am häufigsten Freiräume für Ruhe und Entspannung, grüne Wegeverbindungen und ein Erhalt der Artenvielfalt und des Biotopverbundes genannt.

Hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung als Klimaquartier wurde vor allem die Wichtigkeit eines innovativen Energiekonzeptes sowie klimaschützender Baumaßnahmen betont.

Das Mobilitäts- und Verkehrsangebot sollte zudem nach Meinung der Teilnehmer insbesondere im ÖPNV-Sektor verbessert werden, auch um diesen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu fördern und aktiv zu einer Verkehrsreduktion im Fallenbrunnen beizutragen.

19.3 Berücksichtigung der Impulse des Hackathons der HS Karlsruhe

Als Impuls zur Entwicklung des Bereiches Nordost wurde auf Wunsch des Gemeinderates ein Hackathon mit Studierenden der Hochschule Karlsruhe durchgeführt. Aufbauend auf dem übergeordneten Planungsziel „Nachhaltige und langfristige Entwicklung Fallenbrunnen Nordost“ sollten Ideen für die Entwicklung des Gebiets von der Grundlagenermittlung über städtebauliche Aspekte bis hin zur Realisierung der geplanten Bebauung erarbeitet werden.

Die Projektpräsentation ist im Anhang, Anlage 3 b enthalten. Gezeigt hat die Arbeit, dass aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen und anspruchsvollen Aufgabenstellung verschiedene thematische Schwerpunkte zu einem übergreifenden Planungsansatz zusammenzuführen sind und die Anknüpfung an den übrigen Fallenbrunnen wie erfolgt sehr detailliert auszuarbeiten ist.

Wertvolle Impulse enthalten die Überlegungen zum Future Office, zur Lerninsel, zu experimentellen Nutzungen mit Ausrichtung auf die Nutzerbedürfnisse, zu naturnahen Nutzungen, in Teilen zur Mobilität. Anzumerken ist, dass die

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

vorgeschlagene städtebauliche Dichte nicht den Zielvorstellungen der Ausloberin entspricht.

19.4 Berücksichtigung der Impulse des Smart City-Hackathons Fallenbrunnen

Als weiterer Impuls zur Entwicklung des Zukunftsquartiers Fallenbrunnen wurde ein Smart City-Hackathon durchgeführt, um smarte Impulse für die städtebauliche Entwicklung und die spätere Nutzung der Quartiere zu generieren. Smart bedeutet dabei: Ressourcenschonende, sozial ausgewogene und technisch fortschrittliche Entwicklung mit hoher Lebensqualität. Eine Kurzübersicht ist im Anhang, Anlage 3 c enthalten.

Zu unterscheiden sind dabei Ansätze, die planerisch umgesetzt bzw. in die Umsetzung integriert werden könnten und konkrete Projektideen, welche die bauliche und infrastrukturelle Umsetzung der Planung betreffen.

Die Projektidee zu einem intermodalen Mobilitätshub an den beiden Eingängen des Fallenbrunnens, kombiniert mit einer sensorgesteuerten Zufahrtsbeschränkung für den MIV und einem autonomen Shuttle für den Fallenbrunnen stellt einen visionären städtebaulichen Ansatz dar. Die im Projekt Nr. 4 betonte Ausrichtung von Wohnbebauung auf die Nutzerbedürfnisse wurde für die geplanten zukunftsorientierten Wohnformen im Bereich Nordost übernommen.

19.5 Kommunalen Nachhaltigkeitscheck (NI-Check)

Auf Basis des vorliegenden Rahmenplans wurde vorab der NI-Check zur Einschätzung der Nachhaltigkeit der Entwicklung von Fallenbrunnen Nordost durchgeführt - das Ergebnis ist in Anlage 12 enthalten. Zusammenfassend wurde folgende Einschätzung erarbeitet:

Das Vorhaben hat definitiv Vorbildcharakter, da sich viele förderliche Auswirkungen erkennen lassen. Allerdings sollten diese für die weitere Planung und Ausgestaltung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs klar und ausdrücklich festgelegt werden. Bezüglich der ökologischen Tragfähigkeit sind einzelne Aspekte in den Planungen berücksichtigt. Divergierende Zielsetzungen wie die Förderung und der Erhalt der Biodiversität auf der einen Seite oder die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen auf der anderen Seite erzeugen gegensätzliche Effekte. Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs muss es sein, hierzu integrierte Lösungen zu entwickeln. Insbesondere sind diese sich abzeichnenden, negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und natürlichen Ressourcen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Notwendig ist ein umweltverträgliches Konzept für Verkehrserschließung und Naherholung, welches die vorhandenen Grünstrukturen nicht nur schützt, sondern auch aufwertet. Zudem sind gezielt Ansätze für eine verbesserte Anpassung an den Klimawandel und Vermeidung von Treibhausgasemissionen zu entwickeln.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

19.6 Grundsätzliches zu den Bauquartieren

Hinsichtlich der konkreten städtebaulichen Zielsetzungen ist das Plangebiet in 3 Bauquartiere unterteilt, die exakte Unterteilung ist dem Rahmenplan Fallenbrunnen Nordost (Anlage 8 zu entnehmen).

Die Bauquartiere sind durch entsprechende Eingrünung bereits im Bestand voneinander abgegrenzt und bilden topographisch betrachtet jeweils relativ homogene Einheiten. Die Einhaltung der abgegrenzten Bauquartiere ist aufgrund der mit dem Rahmenplan bereits punktuell abgearbeiteten fachlichen Belange Natur- und Artenschutz, sowie Altlastensanierung als bindend anzusehen.

19.7 Bauquartier 1 und 3 – zukunftsorientierte Wohnformen bei Rahmenplanvariante 2 (Gewerbe) bezieht sich dieser Abschnitt lediglich auf Bauquartier 3

Durch die inselartige Lage des Fallenbrunnens und die vollkommene Neuentwicklung ergibt sich ein großer Spielraum bei dem Konzept und der Gestaltung der neuen Wohnbebauung. Aufgrund der Charakteristik des Fallenbrunnens als innovatives Modellquartier und der Nähe zu innovativen und wissensorientierten Einrichtungen soll die geplante Wohnbebauung fortschrittlich und experimentell umgesetzt werden. Klassischer Geschosswohnungsbau ohne innovative Aspekte scheint dem besonderen Standort und den für den Fallenbrunnen definierten Entwicklungszielen nicht angemessen. Ziel für die Bauquartiere 1 und 3 soll es daher sein, insgesamt zukunftsorientierte, dynamische und vielseitig strukturierte Quartiere zu schaffen, die funktional an den südwestlichen Bereich anknüpfen und miteinander vernetzt sind.

Zukunftsorientierte Wohnmodelle

Ein nicht abschließender Überblick über mögliche Ansätze zukunftsorientierter Wohnmodelle ist in Anlage 9 zu finden. Abhängig von den gewählten Ansätzen variiert auch die Zielgruppe der zukünftigen Bewohner, wobei auf eine entsprechende qualitative und quantitative Ausgewogenheit zu achten ist. Auch der Gebietscharakter, sprich Wissens- aber auch Zukunftsquartier, soll sich bei den Wohnformen, genauso wie die Ausrichtung auf die Nutzerbedürfnisse wiederfinden.

Anzustreben ist eine Durchmischung verschiedener sozialer Schichten und Altersgruppen mit einer Mischung verschiedener Wohnformen. Mittels zukunftsorientierter Ansätze der baulichen und sozialen Mischung soll es möglich werden, dass Umzüge, bedingt durch die Änderung von Lebensumständen, auch quartiersintern möglich sind, was durch einen entsprechenden Management-Ansatz unterstützt werden soll. Weitere Aspekte bestehen in der Berücksichtigung von Ansätzen der Inklusion, verschiedener Einkommens- und Altersgruppen und letztlich auch der Bezahlbarkeit der Wohnformen.

Die Grundstücksvergabe ist ausschließlich im Erbbaurecht vorgesehen. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken gelten die Quoten 50 % für geförderten Mietwohnungsbau und weitere 30 % für das Häfler Wohnraumförderungsprogramm (alternativ 80 % für geförderten Mietwohnungsbau nach dem Landesprogramm).

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Kombination von Wohnen und Arbeiten

Wohnen und Arbeiten im Sinne von nichtstörendem Gewerbe können in den Bauquartieren 1 und 3 kombiniert werden, dies sollte jedoch nicht dazu führen, dass ein klassisches Mischgebiet entsteht - in Sachen Störepfindlichkeit ist eher von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Insbesondere die Erdgeschoßzonen könnten mit Homeoffice- oder Coworking-Angeboten angereichert werden.

Städtebauliche Dichte, Typologien

Für die Bauquartiere 1 und 3 ist die Ermittlung einer angemessenen und den Standort würdigenden Bebauungsdichte vorzunehmen. Vorstellbar sind bis zu 5 Vollgeschosse, einzelne höhere Gebäude oder Gebäudeteile können ggf. zur punktuellen Akzentuierung in städtebaulich begründeten Einzelfällen vorgesehen werden, wobei die mittlere Kronenhöhe der Bäume nur in begründeten Einzelfällen überschritten werden darf. Auf weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne der konzeptionellen Variationsmöglichkeiten bewusst verzichtet.

Bei der Ausformulierung der Bebauungstypologie ist auf den städtebaulichen und strukturellen Bestand sowie das Gesamtbild des Fallenbrunnens zu achten. Gleichzeitig bietet jedoch der Bereich Nordost aufgrund der in sich abgegrenzten Bauquartiere sowie der Abtrennung vom übrigen Fallenbrunnen durch Wald- und Gehölzstrukturen die Möglichkeit, strukturell neue Ansätze unterzubringen. Für die Bauquartiere 1 und 3 wird insgesamt eine verdichtete Bauweise zur Schaffung zukunftsorientierter Wohnmodelle angestrebt. Nachzuweisen sind folglich gleichermaßen entsprechende Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld.

Wohnprojekt „Blaue Blume“

Gem. Gemeinderatsbeschluss vom 13.02.2017 hinsichtlich der Findung eines endgültigen Standortes für den Verein Blaue Blume e.V. auf ca. 2000 m² soll auch das derzeit temporär vor dem Heizhaus untergebrachte Wohnprojekt „Blaue Blume“ seinen Standort im Fallenbrunnen Nordost finden. Vor dem Hintergrund von teilweise in den Abend- und Nachstunden stattfindenden Veranstaltungen ist der Standort diesbezüglich verträglich zu wählen. Für den Fall einer Aufgabe des Wohnprojektes soll der Bereich auch alternativ als Testfeld für temporäre, innovative Wohnformen verwendet werden können.

Nahversorgung und wohnergänzende Nutzungen

Aufgrund der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und der bisher im Gesamtareal fehlenden Nahversorgung soll an funktional geeigneter Stelle ein integrierter Nahversorger unter der Schwelle der Großflächigkeit vorgesehen werden. Hierdurch entstehender Stellplatzbedarf ist ggf. zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sind wohnergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie und Begegnungsorte.

19.8 Bauquartier 2 – Gewerbe bei Rahmenplanvariante 2 (Gewerbe) bezieht sich dieser Abschnitt auf die Bauquartiere 1 und 2

Das Bauquartier 2 ist in Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen im Südwesten unter späterer Anwendung einer selektiven Vergabe- und Belegungspolitik für gewerbliche Nutzungen im Bereich Forschung und Entwicklung sowie wissensaffinen Dienstleistungen vorgesehen.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Forschung und Entwicklung, sowie wissensaffine Dienstleistungen

Aufgrund der bereits bestehenden Hochschulen und wissenschaftlichen bzw. kulturellen Einrichtungen im Campus-Areal Fallenbrunnen bietet sich eine Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe vor allem für wissensaffines Gewerbe und Unternehmen mit (geschäftlicher) Verbindung z.B. zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg, dem Institut für Weiterbildung, Wissens- und Technologietransfer (IWT), der Zeppelin Universität oder der Swiss International School an. Die bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung eingegangenen Anfragen für wissensaffines Gewerbe in den Jahren 2012-2020 sind in Anlage 13 dargestellt.

Im klassischen Büroimmobilienmarkt sind aktuell - auf die Gesamtstadt bezogen - Sättigungstendenzen erkennbar. Es ist anzunehmen, dass die Nachfrage durch das RITZ und das Projekt FAB16 der städtischen Wohnbaugesellschaft abgedeckt sein wird. Ein weiteres (Vermietungs-) Angebot an Bürokapazitäten zu schaffen, wäre auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der beiden vorgenannten Projekte nicht sinnvoll. Die Errichtung eines für die eigene betriebliche Nutzung erforderlichen Büroanteils steht gewerblichen Ansiedlungen selbstredend weiter offen.

Aufgrund der noch nicht konkret bekannten Nutzer und des Flächenbedarfs einzelner Gewerbebetriebe soll eine anpassungsfähige, flexible und wirtschaftliche Grundstücksstruktur entwickelt werden, welche die spätere Abgrenzung größerer und kleinerer Grundstücke gewährleistet.

Handwerker- und Gewerbehof

Zudem könnte im Bauquartier 2 ein Handwerker- und Gewerbehof vorgesehen werden. Dem Bedarf von insbesondere kleinst- und kleineren (Handwerker-)Betrieben, aber auch kleinst- und kleineren Gewerbebetrieben aus dem Bereich Forschung und Entwicklung, sowie wissensaffinen Dienstleistungen könnte damit in kombinierter und flexibler Form auf mehreren Ebenen, platz- und ressourcenschonend begegnet werden. Die Bereitstellung gemeinsam nutzbarer Infrastrukturen wäre zu prüfen.

Kleinstunternehmen weisen gem. EU-Definition eine Beschäftigtenzahl von bis zu 9, sowie einen Umsatz bzw. Bilanzsumme von max. 2 Mio. € pro Jahr auf. Für Kleinunternehmen liegen die Schwellenwerte bei 49 Beschäftigten und einem Umsatz bzw. einer Bilanzsumme bis zu 10 Mio. € pro Jahr. Zudem könnte Meisterschülern und Meisterschülerinnen aus dem Handwerk Raum für eine zukünftige berufliche Selbständigkeit geboten werden. Der Betrieb durch die Stadt oder einen externen Dienstleister wäre zu prüfen. Mit dem Angebot kann insbesondere auf die Nachfrage nach kleinsten Einheiten und Parzellen reagiert werden. Die räumliche Nähe zum Wissenspool Campus Fallenbrunnen bietet sodann auch diesen Betrieben die Chance, neue Ansätze und Synergien zu generieren.

Der Flächenbedarf für einen Handwerker- und Gewerbehof lässt sich aktuell nicht exakt quantifizieren. Eine flexible Einteilung innerhalb des Bauquartiers 2, um auf eventuelle Mehrbedarfe der o.g. Nutzungen reagieren zu können, wäre daher von Vorteil.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Fachschule

Zur projektierten Ansiedlung einer Fachschule in privater Trägerschaft als weitere Bildungseinrichtung sind 2.000 – 2.500 m² Grundstücksfläche für ein dreigeschossiges Schulgebäude mit Schülerwohnheim und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.500 m², sowie 30 Stellplätze einzuplanen.

Parkhaus

Weiterhin ist das Bauquartier 2 als Standort für ein Parkhaus vorgesehen. Vor dem Hintergrund des dargelegten, zumindest derzeit noch hohen Stellplatzbedarfes der bestehenden Hochschuleinrichtungen und dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr ist der Standort mit Bedacht zu wählen. Um in Bezug auf die dargestellten Unsicherheitsfaktoren eine größtmögliche Flexibilität in der Anzahl der Stellplätze zu erhalten, wird es geboten sein, mit in die Höhe gehenden Parkierungssystemen zu arbeiten, die ggf. erweiterbar, aber im umgekehrten Fall auch reduzierbar sind oder Möglichkeiten einer Um- bzw. Nachnutzung bieten. Bezüglich der vorgenannten Stellplatzzahlen für die bestehenden Einrichtungen kann im Sinne entsprechender verbesserter Mobilitätskonzepte zunächst von einer pauschalen Reduzierung um 20% ausgegangen werden.

Zusätzlich zu den Bestandsnutzungen ist die projektierte Fachschule mit ca. 80 Stellplätzen zu berücksichtigen. Sofern das südlich des Gebäudes Fallenbrunnen 1 vorgesehene Parkdeck realisiert wird, verringert sich der aus den Bestandsnutzungen hervorgehende Stellplatzbedarf um ca. 150 Stellplätze.

Städtebauliche Dichte, Typologien

Auch für das Bauquartier 2 ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen die Ermittlung einer angemessenen und den Standort würdigenden Bebauungsdichte vorzunehmen. Vorstellbar sind bis zu 5 Vollgeschosse, auf weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wird auch hier, analog zu den Aussagen zu den Bauquartieren 1 und 3, bewusst verzichtet. Bei der Ausformulierung der Bebauungstypologie ist auf den städtebaulichen und strukturellen Bestand sowie das Gesamtbild des Fallenbrunnens zu achten. Gleichzeitig bietet jedoch der Bereich Nordost aufgrund der in sich abgegrenzten Bauquartiere sowie der Abtrennung durch Wald- und Gehölzstrukturen vom übrigen Fallenbrunnen die Möglichkeit, strukturell neue Ansätze unterzubringen. Es wird eine insgesamt flächensparende und verdichtete Bauweise zur Schaffung eines Gewerbequartiers angestrebt. Nachzuweisen sind folglich gleichermaßen entsprechende Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten im Umfeld der Bebauung.

19.9 Heizhaus und vorgelagerte Freiflächen

Die Denkmalbehörden unterstützen grundsätzlich eine Nachnutzung im Heizhaus. Gesucht sind für den Bereich Ideen, welche der Kommunikation und Begegnung der Bewohner und unterschiedlichen Besucher bzw. Nutzer des gesamten Fallenbrunnens dienen, den Bereich Nordost mit dem Bereich Südwest verknüpfen und die vorgelagerte Freifläche beleben.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

19.10 Freiraum, Wald und Grün

Die Attraktivität der Bauquartiere definiert sich maßgeblich auch über die Qualität der Freiräume und des Grüns, weshalb diesem Punkt eine hohe Bedeutung zugemessen wird. Für die Grün- und Freiraumplanung gelten folgende Prinzipien und Anforderungen, die sich größtenteils aus der Grünflächenstrategie der Stadt Friedrichshafen ableiten:

- **Vielfältiges, multifunktionales Grün**
Von Bedeutung ist die Planung durchgrünter Bauquartiere mit multifunktionalen, grünen Freiräumen. Gebäude und Freiräume sollen stets zusammen gedacht werden. Das Freiraumangebot sollte Freizeitmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen vorsehen. Wünschenswert sind hierbei auch Freiräume, die eine flexible Nutzung, auch in Zukunft möglich machen.
- **Artenvielfalt erhalten und stärken**
Die Artenvielfalt im Fallenbrunnenareal ist groß und deren Berücksichtigung daher von hoher Bedeutung. Die Vermeidung von Habitatverlusten ist prioritär. Bei der Planung von Grün und Freiraum sind die Bedürfnisse der vorkommenden Tierarten zu integrieren (Stichworte: Verbundachsen, Animal Aided Design). Zielarten hierbei sind vor allem Vögel und Fledermäuse.
- **Gesundes Stadtklima**
Grün und Freiräume sollen an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels angepasst werden (Klimaanpassung, siehe dazu auch Anlage 16 Bezirgssteckbrief). Zu den wesentlichen Kriterien zählen die Hitzevorsorge sowie nachhaltiges Regenwassermanagement im Gebiet. Hierbei sollen neue, innovative Formen der Anpassung Anwendung finden.
- **Grüne Architektur**
Bei der Planung sollen Instrumente der Grünen Architektur zur Anwendung kommen, wie Dach- und Fassadenbegrünung. Die Grüne Architektur soll Freiraumqualität, Artenschutz, Wegeverbindungen und die Klimaanpassung in ihren Funktionen unterstützen.
- **Stadtgrün ist wertvoll**
Ganz wesentlich bei der Planung ist die Nutzung des vorhandenen Potenzials an Landschafts- und Grünstrukturen in und um den Fallenbrunnen sowie ein sensibler Umgang mit dem bestehenden Wald- und Baumbestand, auch innerhalb der Bauquartiere. Ein Erhalt vitaler Bäume und Gehölzbestände geht einer Neupflanzung vor (s. Anlage 7, Vermessung mit Kronentraufen).
Der Waldabstand nach LBO ist einzuhalten. Direkte oder indirekte Eingriffe in die Waldbestände sind möglichst zu vermeiden. Die Bewertung von Eingriffen in Wald- und Gehölzbestände ist in Anlage 10

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

dargestellt. Flächen in den Waldabständen von jüngerem Sukzessionswald ohne Gehölze können für Nebennutzungen wie Grünflächen oder Mobilitätsstationen verwendet werden. Der forstliche Rahmenplan sieht eine wertneutrale Gesamtentwicklung vor. Bei notwendigen Rodungen ist ein Waldausgleich zwischen dauerhaft zu rodenden und aufzuforstenden Flächen erforderlich. Die genaue Bilanzierung steht noch aus und muss im Nachgang mit der Höheren Forstbehörde abgestimmt werden.

- **Stadtgrün für alle**

Grün und Freiräume sollten Möglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen bieten. Auf eine offene Gestaltung der Quartiere mit möglichst geringem Anteil privater Freiräume wird Wert gelegt. Dabei sollen naturnahe und attraktive Naherholungsflächen geschaffen werden, die auch Naturerfahrung ermöglichen. Es können auch neue, innovative Formen der Nutzung von Grünflächen integriert werden (s. mögliche Ansätze zukunftsorientierter Wohnmodelle in Anlage 09). Die Planung sollte auch Ideen zur Ausgestaltung und Optimierung der Wegebeziehungen im Gelände und in die Umgebung aufzeigen bzw. attraktive Wegebeziehungen zwischen den Freiräumen schaffen. Die Konzeption sollte zudem Ideen für die Entwicklung des Erholungswaldes im Süden und die übrigen potentiellen Erholungswälder aufzeigen. Die Eignung der einzelnen Waldflächen als Erholungswald ist abhängig den Ergebnissen des Artenschutzes und in Anlage 11 dargestellt.

19.11 Mobilität und Verkehrsplanung (**Bei Rahmenplanvariante 2 (Gewerbe) entsprechend anzupassen**)

Aufgrund der zentralen Bedeutung von Mobilitätsaspekten für den Fallenbrunnen wird parallel zur Rahmenplanung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes ein Mobilitätskonzept mit verschiedenen Bausteinen erarbeitet. Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen Inhalten des Konzeptes, welche Eingang in den Auslobungstext finden und einen Raumanspruch aufweisen und nicht-baulichen, nachgeordneten Maßnahmen, die nach der baulichen Realisierung zu treffen sind.

Baustein Städtebau

Gebäudetypologien und Freiraumgestaltung müssen den verkehrlichen Ansatz aufnehmen und auf das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner reagieren sowie dieses fördern. Insbesondere die Bauquartiere 1 und 3 bieten sich für die Entwicklung eines deutlich verkehrsreduzierten bzw. -freien Quartiers, z.B. mit Quartiersgaragen anstelle von gebäudebezogenen Tiefgaragen und einer deutlichen Stärkung der Nahmobilität - insbesondere im nicht motorisierten Bereich, an. Ansatzpunkte hierfür bieten die Hinweise zur Nahmobilität der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV):

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Nahmobilität, des NMIV und des ÖPNV kann grundsätzlich von einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels gem. LBO BW ausgegangen werden. Zu entwickeln ist daher ein Konzept zum ruhenden Verkehr, das einen begründeten numerischen Stellplatzansatz beinhaltet und die Kompensationsmaßnahmen für den reduzierten Stellplatzschlüssel darstellt. Bezüglich der vorgenannten Stellplatzzahlen für die bestehenden Einrichtungen kann im Sinne entsprechender verbesserter Mobilitätskonzepte zunächst von einer pauschalen Reduzierung um 20% ausgegangen werden. Dies betrifft auch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Bauquartier 2.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum ist zwischen Möglichkeiten der qualitativen Freiraumgestaltung und punktuellen straßenbegleitenden Parkständen, die prioritär für Carsharing und Elektromobilität vorzusehen wären, abzuwägen. Die Stellplatzansprüche der bestehenden Nutzungen sollen wie erläutert maßgeblich durch das Parkhaus im Bauquartier 2 befriedigt werden. Dieses könnte auch zumindest in Teilen den zusätzlichen Stellplatzbedarf der neuen Bauquartiere mit aufnehmen und als Mobilitätshub fungieren.

Baustein ÖPNV

Zur Einbindung des Bereiches Nordost in das Liniennetz des Stadtverkehrs Friedrichshafen, das bisher an der Haltestelle Fallenbrunnen Süd auf Höhe des Gebäudes Fallenbrunnen 17 endet, ist an geeigneter Stelle eine Bushaltestelle vorzusehen. Wichtig erscheint hier die Verknüpfung mit dem Baustein Fuß- und Radverkehr, um insbesondere die „letzte Meile“ attraktiver zu gestalten. Zudem werden Vorschläge für ein gebietsinternes ÖPNV-System, Stichwort „hopp on – hopp off“ erwartet.

Baustein Fuß- und Radverkehr

Veloring: Wie dem Themenplan Mobilität des Rahmenplanes entnommen werden kann, ist der exakte Verlauf noch nicht festgelegt, alternativ zum Verlauf entlang der nördlichen Grenze könnte dieser auch mit der zentralen Hauptschließung kombiniert werden.

Die Anbindung der Bauquartiere an den Veloring ist an mindestens zwei Stellen darzustellen, darüber hinaus sind für die Erschließungsachsen im Nordosten keine gesonderten Radwege vorgesehen.

Sowohl öffentliche als auch private Fahrrad-Stellplätze sind grundsätzlich ebenerdig und überdacht einzuplanen (z.B. Fahrradparkhaus in den Bereichen mit zu erwartendem hohem Anteil).

Hinsichtlich des Fußverkehrs ist auf eine qualitativ hochwertige und straßenunabhängige Erschließung zu achten, welche bestehende und zukünftige Wegeverbindungen bedient und optimiert.

Baustein motorisierter Individualverkehr

Die maßgebliche Anbindung des Bereichs Nordost an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist wie im Rahmenplan dargestellt von Osten vorzusehen. Eine weitere Anbindung des Fallenbrunnens an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist nicht vorgesehen. Der Durchgangsverkehr in den Bereich Südwest soll möglichst gering gehalten werden, eine vollständige verkehrliche Abtrennung würde aber der angestrebten funktionalen Verbindung nicht gerecht werden.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Die innere Erschließung der Quartiere ist abhängig von den Bebauungsvorschlägen und alternativen Mobilitätsangeboten, jedoch ist zwingend auf eine möglichst verkehrsarme Ausgestaltung der Quartiere zu achten. Sicherzustellen ist im Bauquartier 2 die Zufahrt zu den bestehenden und zu erhaltenden Nutzungen Grünschnitt-Lagerplatz und Boule Club.

Zu beachten sind bei der Ausgestaltung der Straßenquerschnitte die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Baustein Mobilitätsmanagement und -dienstleistungen

Unter Einbeziehung bestehender Angebote sind Verknüpfungsstellen/Mobilitätsstationen in der Planung darzustellen, um den Wechsel zwischen Verkehrsmitteln zu fördern. Auf eine funktional optimierte Ausgestaltung und gleichzeitige Aufenthaltsqualität ist zu achten.

Im Hinblick auf die Förderung der Alternativangebote sind in Verbindung mit den Mobilitätsstationen entsprechende Angebote, wie z.B. Carsharing, Bike-Sharing, Lastenräder vorgesehen.

Verkehrsrechtliche Aspekte

Verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verdrängung des quartiersfremden und Verlangsamung des verbleibenden motorisierten Verkehrs sind erwünscht, um die Verkehrssicherheit und Qualität des Wohnumfeldes zu erhöhen. Die finale Ausgestaltung durch verkehrsrechtliche Maßnahmen soll unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung sowie der unterschiedlichen verkehrlichen Belange und Bedürfnisse erfolgen.

Bei der baulichen Ausgestaltung sollten die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen (z.B. aus der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung) berücksichtigt werden. Beispielsweise setzt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs voraus, dass die betroffenen Straßen durch ihre bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln müssen, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Zudem dürfen keine Gehwege vorhanden sein.

Im Bestand ist im gesamten Bereich Fallenbrunnen eine Tempo 30-Zone ausgewiesen. Diese maximale Höchstgeschwindigkeit sollte auch zukünftig auf den Verkehrsachsen beibehalten und durch entsprechende bauliche Ausgestaltung unterstützt werden.

Anforderungen an die Gesamtplanung

Erwartet wird insgesamt ein innovativer Vorschlag, welcher die Mobilität und Nahmobilität im Fallenbrunnen, insbesondere im Nordosten, sowie die u.a. durch die Hochschulen erforderlichen Anknüpfungen in das städtische Mobilitätsnetz nachhaltig und zukunftsweisend gestaltet und das Wechseln zwischen den verschiedenen Verkehrsarten vereinfacht.

19.12 Klimaquartier

Im Sinne der gesamtstädtischen Zielsetzung der Stadt Friedrichshafen zum Klimaschutz soll ein im energetischen Sinn vorbildliches und auch möglichst nahezu vollständig CO₂-neutrales Quartier entstehen. Wenn möglich sollen auch die durch den Lebenszyklus der Gebäude verursachten Emissionen aus Grauer Energie kompensiert werden. Zudem sollen die durch den Klimawandel zu erwartenden Veränderungen in die Planung integriert werden. Dazu

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

zählen auch in Friedrichshafen die Zunahme sommerlicher Hitzeperioden sowie die Konzentration des Niederschlags auf Starkregenereignisse. Das Wettbewerbsgebiet soll daher im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) als Klimaquartier entwickelt werden. Erwartet wird ein Fachbeitrag in Form von Ideenskizzen, in dem Bausteine zum Thema Klimaquartier enthalten sind. Dabei sollen Klimaschutz und Klimaanpassung getrennt voneinander betrachtet werden

19.13 Sozialraumorientierte Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

Die Voraussetzungen für ein selbstorganisiertes, gemeinschaftliches aber zugleich auch individuelles Zusammenleben der zukünftigen Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner sollen geschaffen werden.

Hierbei sollen öffentliche Begegnungsräume (Quartiersräume) für gemeinsame Aktivitäten und Entwicklung guter Nachbarschaften mit einem Gesamtflächenbedarf von ca. 200 m² entstehen zur Gewährleistung der Niederschwelligkeit in den Erdgeschossen.

Die Quartiersräumlichkeiten sollen in Verbindung zu einem Quartiersplatz stehen, sodass hier zusätzlich ein informeller Ort des Austausches sowie Treffpunkt der Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner entsteht. Durch die Vernetzung der individuell angesiedelten Akteure können Synergien geschaffen werden, die für den Zusammenhalt des Quartiers von Bedeutung sein können.

19.14 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Nahwärmenetz Fallenbrunnen ist vorgesehen. Voraussichtlich werden die bestehenden Kapazitäten der im äußersten Nordwesten des Fallenbrunnens gelegenen Nahwärmezentrale nicht ausreichen. Ein zusätzlicher Standort ist daher darzustellen.

19.15 Entwässerung

Die Bodenbeschaffenheit der Bauquartiere ist nur bedingt geeignet für eine Regenwasserversickerung. Das städtebauliche Konzept sollte grundsätzliche Aussagen für eine funktionierende Regenrückhaltung aufzeigen bzw. ein umsetzbares Entwässerungskonzept prinzipiell ermöglichen. Bauquartiersinterne Retentionsflächen sind daher in Ergänzung zur Dachbegrünung an topographisch entsprechend geeigneten Stellen miteinzuplanen. Darüber hinaus können mit den externen bestehenden Retentionsmulden südlich des Fallenbrunnen-Areals die auftretenden Mengen abgedeckt werden. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird für den Bereich Nordost vollständig neu hergestellt.

19.16 Bauabschnittsbildung

Die bauliche Umsetzung wird voraussichtlich aus technischen, finanziellen, aber auch fachplanerischen Gründen eine Bauabschnittsbildung erforderlich

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

machen. Entsprechende Abschnittsbildungen sind je nach Konzept fachlich vorzunehmen und darzustellen.

19.17 Wirtschaftlichkeit

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit soll der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen möglichst geringgehalten werden, wenngleich für die Leitungsmedien der Ver- und Entsorgung (Kanäle und Nahwärme) entsprechende Querschnitte erforderlich sind.

Hinsichtlich der Ausweisung von Frei- und Grünflächen ist ebenso auf eine sparsame Ausweisung bei gleichzeitiger maximaler städtebaulicher Qualität zu achten.

19.18 Aspekte für die bauliche Umsetzung

Im Hinblick auf die bauliche Umsetzung sind im Sinne der Nachhaltigkeit u.a. folgende Ansätze denkbar: Klimaangepasstes Bauen, großer Anteil an Holzbauweise, Reduzierung des Energiebedarfs der Gebäude auf das Minimum, solare Versorgung der Gebäude. Entsprechende bauliche und energetische Standards könnten bei der zum Ende des gesamten Planungsverfahrens anstehenden Vergabe der Erbbaurechte eingefordert werden.

Zudem ist aufgrund der entwickelten smarten Ansätze und der vorhandenen und angedachten Nutzungen auf eine entsprechend leistungsfähige Ausstattung der Breitbandinfrastruktur zu achten.

20. Städtebaulicher Rahmenplan

Die Entwicklungsvorstellungen sind im städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 8) dargestellt.

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB FALLENBRUNNEN NORDOST, FRIEDRICHSHAFEN

Teil C Unterlagen

Teil C Unterlagen

1. Plan Lage im Raum
2. Abgrenzungsplan
3. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren
 - a. Online Befragung
 - b. Hackathon der HS Karlsruhe
 - c. Smart City Hackathon
4. Lageplan (pdf/dwg)
5. Luftbild (pdf/ecw)
6. Fotos Plangebiet und Verortungsplan
7. Grundlagenkarte (Höhenlinien, Bestandsgebäude, Baumbestand) des Gebietes
8. Rahmenplan (pdf/dwg), bestehend aus den Plänen
 - a. Rahmenplan Variante 1
 - b. Rahmenplan Variante 2
 - c. Themenplan Altlasten
 - d. Themenplan Naturschutz und Grünordnung
 - e. Themenplan Mobilität
9. Überblick zukunftsorientierte Wohnmodelle
10. Bewertung potentieller Gehölz- und Waldeingriffe Fallenbrunnen NO
11. Bewertung Waldflächen für Erholungsnutzung
12. Ergebnisse kommunaler Nachhaltigkeitscheck
13. Anfragen wissensaffines Gewerbe
14. Rechtsgültige Bebauungspläne in der Umgebung
15. Ausschnitt Flächennutzungsplan
16. Klimaanpassungskonzept Bezirkssteckbrief
17. Plan Veloring
18. Pläne ehemaliges Heizhaus (pdf/dwg)
19. Leitungsplan Entwässerung (pdf/dwg)
20. Leitungsplan Stadtwerk am See(pdf/dwg)

- F1 Berechnungsformblatt
- F2 Verfassererklärung
- F 3 Eigenerklärung
- F 4 Verzeichnis der abgegebenen Arbeiten
- F 5 Berücksichtigung maßgeblicher Anregungen aus Bürgerbeteiligung

Hinweis Urheber- und Nutzungsrecht: Die Anlagen sind ggf. urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung der vorliegenden Planungsaufgabe verwendet werden.