

HAHN Fonds und Asset Management GmbH
Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach

Stadt Friedrichshafen – Amt für Stadtplanung und Umwelt
Herrn Claudius Esser
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Bergisch Gladbach, 29. Januar 2024

Ihr Ansprechpartner: Frank Georg Kneib
Telefon: 0 22 04 94 90-209 / Fax: 0 22 04 94 90-212
E-Mail: fkneib@hahnag.de
Unser Zeichen: 1781569

und

Stadt Friedrichshafen – Amt für Stadtplanung und Umwelt
Abteilung Stadtplanung
Herrn Claudius Esser
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum – 1. Änderung“:
Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 26.04.2021
Prüfaufträge nach Einleitungsbeschluss
Stellungnahme zum Prüfauftrag „Mögliche Überbauung von Teilflächen des vorhandenen Parkplatzes (in
Richtung Lärmschutzwand Graf-Soden-Schule), beispielsweise für andere gewerbliche Nutzungen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Aussprache in der Sitzung am 26.04.2021 – auch auf unsere Bitte hin – u.a. den Auftrag erteilt, eine „mögliche Überbauung von Teilflächen des vorhandenen Parkplatzes (in Richtung Lärmschutzwand Graf-Soden-Schule), beispielsweise für andere gewerbliche Nutzungen“ zu prüfen.

Der Eigentümer hat an das renommierte Büro für Stadtplanung Thomas Hirthe aus Friedrichshafen und an die eigene Projektentwicklungsabteilung jeweils einen Vorentwurfs- bzw. Prüfungsauftrag vergeben, die die Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten und einer möglichen baulichen Umsetzung einer entsprechenden Bebauung auf der beschriebenen Teilfläche im Sinne des Prüfungsauftrages, der durch den Gemeinderat erteilt wurde, zum Inhalt hatte.

Konkret wurden verschiedene Nutzungen auf diesem Teilbereich des Grundstücks ins Auge gefasst; geprüft wurde die Errichtung eines entsprechenden ein- bis zweigeschossigen Baukörpers.

Als mögliche Nutzungen wurden u.a. die Einrichtung einer Kita, verschiedene gastronomische Nutzungen (Café mit Bäckerei, Eisdielen, Systemgastronomie) und Dienstleistungen im Gesundheitswesen (medizinisches Versorgungszentrum, Gemeinschaftspraxis, medizinische Dienstleistungen) untersucht und geprüft.

Angelegt wurden dabei folgende Kriterien:

- städtebaulich überzeugenden Gestaltung,
- Bedarfe der möglichen Nutzungen,
- mögliche Auswirkungen auf die Konkurrenzsituation im Bodenseecenter selbst und auf die Innenstadt,
- verkehrliche Aspekte,
- technische Umsetzbarkeit und
- Wirtschaftlichkeit.

Aus dem Prüfungsprozess zur Illustration folgende Abbildungen:

Abbildung 1 (Lage)



Abbildung 2 (Materialkonzept, Stilkonzept, hier: Option Gastro)



Abbildung 3 (Stilkonzept Inneneinrichtung, hier Option Gastro)



Zusammenfassend kommen wir nach der Prüfung der verschiedenen Varianten zu der Auffassung, dass derzeit keine der untersuchten Nutzungen eine realistische Chance auf Umsetzung hat. Sämtliche untersuchten Varianten haben gravierende Nachteile, die zum gleichen negativen Ergebnis führen.

Im Einzelnen:

1. Die Nutzung als **Kita**, nach den uns vorliegenden Daten durchaus gewünscht und sinnvoll, scheidet bei näherer Untersuchung aus. Der Zuschnitt der Fläche wird als zu klein und verkehrlich als zu gefährlich eingeschätzt. Besonders die Hol- und Bringverkehre können bei gleichzeitiger Realisierung von Grün- und Außen-Spielflächen nicht sinnvoll abgebildet werden. Auch der vergleichsweise hohe zusätzliche Abgang von Stellplätzen ist mietvertraglich gegenüber den Bestandsmietern nicht mehr umsetzbar. Die Nähe zur stark frequentierten Erschließungsstraße ist zudem kritisch.
2. Die **gastronomischen Varianten** scheiden alle mehr oder weniger aus wirtschaftlichen Erwägungen aus. Im Center entstehende Konkurrenzsituationen lassen sich nur durch mietvertragliche Kompensationen in Bestandsmietverträgen begegnen. Gespräche mit den Bestandsmietern haben jedoch gezeigt, dass es hier im wirtschaftlich schwieriger werdenden Umfeld keinen Spielraum bei den Bestandsmietern mehr gibt. Somit führt die centerinterne Situation bereits zum Ausschluss; ganz abgesehen von entstehenden Konkurrenzsituationen zur Innenstadt.
3. Die Nutzung als **MVZ, Gemeinschaftspraxis, Einzelpraxen**, ggf. Physiotherapie kann u.a. deshalb nicht umgesetzt werden, weil die restriktive Praxis des Zulassungsausschusses der KV derzeit nur Ersatzniederlassungen ermöglicht. Eine Abschätzung der Wirtschaftlichkeit war daher nicht realistisch möglich. Nach Gesprächen mit möglichen Betreibern von MVZ stellt sich darüber hinaus die zur Verfügung stehende Fläche als zu klein und zu ungünstig geschnitten heraus.

Von Seiten des Eigentümers kommen wir daher abschließend zu der Auffassung, dass eine Überbauung von Teilflächen des vorhandenen Parkplatzes (in Richtung Lärmschutzwand Graf-Soden-Schule), beispielsweise für andere gewerbliche Nutzungen, derzeit nicht dazu führt, das Bodensee-Center sinnvoll weiterzuentwickeln.

Wir verzichten daher auf diese Option, die uns im Beschluss des Gemeinrates am 26.04.2021 eingeräumt worden war.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Georg Kneib
Senior Projektentwickler


Patrick Lutz
Senior Asset Manager